

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 420/2026/DS-PT
Ngày 11 tháng 5 năm 2026
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Trần Ngọc Tuấn

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công T - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 235/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1269/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1107/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Tấn L; sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Số D L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phan Ngọc B, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: 497/83/40 T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền công chứng số 00012593 ngày 08/9/2025; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: 42 L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà Đỗ Thị L2, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Số B M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Huỳnh Tuấn K, là Luật sư của Công ty L10, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 2 T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Quang C; theo Giấy ủy quyền số 574/UBND ngày 21/8/2025; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Tấn L là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, vụ án được tóm tắt lại như sau:

- *Theo trình bày của nguyên đơn là ông Lê Tấn L:* Diện tích 175m² thuộc một phần thửa 449 (sau này đổi thành thửa đất số 555), tờ bản đồ số 8 bộ địa chính xã B, nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị H (bà nội của ông L) đã cho ông L vào năm 2005. Tuy nhiên, ngày 30/12/2022, ông Lê Văn L1 (cha của ông L) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 555 với diện tích 77,1m². Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu ông L1 trả lại phần diện tích đất này, đồng thời đề nghị Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH17628 ngày 15/8/2019 thuộc thửa đất 550 tờ bản đồ 138 (TL2005) đã cấp (lần đầu) cho ông Lê Văn L1, bà Đỗ Thị L2, mà sau đó ông bà đã tách thành 03 thửa 553, 554, 555 theo Giấy chứng nhận số CH 20322, số CH20321 và số CH20323; đồng thời, yêu cầu hủy cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH20323 và công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của ông L. Trường hợp phải hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 550 và hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất số 553, 554, 555 thì ông L yêu cầu được nhận đủ 175m² đất thuộc thửa đất số 550.

- *Theo trình bày của bị đơn là ông Lê Văn L1 và bà Đỗ Thị L2:* Ông L1 và bà L2 thừa nhận toàn bộ diện tích đất trước đây có nguồn gốc được mẹ ông L1 là cụ Nguyễn Thị H tặng cho. Ông L1, bà L2 đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với thửa đất số 550, sau tách ra thành các thửa đất số 553, 554, 555. Sau khi phân chia đất

của cha mẹ để lại, ông L1 đã chia đất cho ông L và ông L đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 533 tờ bản đồ số 137 (TL-2005) số vào sổ CH11849 ngày 19/5/2014, tại địa chỉ D L Khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, việc ông L khởi kiện yêu cầu được chia đất thêm là không có căn cứ, đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

- *Theo trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân nhân dân quận B:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1, bà L2 được thực hiện đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L1, bà L2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1269/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn L về: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Tấn L được tặng cho đối với thửa đất 555 tờ bản đồ 137 (TL2005), theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH20323 ngày 30/12/2023, diện tích 77,1m²; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH17628 ngày 15/8/2019 thuộc thửa đất 550 tờ bản đồ 138 (TL2005); yêu cầu hủy cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH20323 thửa 555; yêu cầu ông Lê Văn L1 và bà Đỗ Thị L2 sang tên lại đất này lại cho ông Lê Tấn L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01 tháng 10 năm 2025, ông Lê Tấn L kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:* Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn Lưu G nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Tấn L trình bày quan điểm:*

Diện tích 1.524m² thuộc thửa đất số 449 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Nguyễn Thị H. Năm 2004, cụ H lập giấy cho ông L diện tích 80m² và 95m² đất. Năm 2005, cụ H ký giấy tặng cho ông L 175m² để xây nhà. Mặc dù vào năm 1999, ông L1 đã khẳng định việc tặng cho này nhưng sau đó ông L1, bà L2 lại tự ý tách thửa đất số 550 thành 03 thửa khác nhau gồm thửa đất số 553, 554, 555. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện Giấy cho đất ngày 06/02/2004 được cụ H ký tên là chữ thập (dấu +) trong khi tất cả các tài liệu khác cụ H đều ký tên và lặn tay, nên có cơ sở xác định giấy tặng cho đất đối với ông L1, bà L2 có dấu hiệu bị lừa dối. Mặt khác, Ủy ban nhân dân quận B tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông

L1, bà L2 nhưng không có ý kiến của những hộ sử dụng đất giáp ranh là chưa đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông L1, bà L2 phải trả cho ông L diện tích đất 175m².

- Ông Lê Văn L1 và bà Đỗ Thị L2 trình bày: Việc cụ H cho ông L đất là có thật nhưng không xác định được vị trí, ranh giới cụ thể; đối với căn nhà cũ của cụ H do đã xuống cấp nghiêm trọng nên đã dỡ bỏ để xây mới 02 căn nhà cho các cháu là ông L4 và bà L9 từ năm 2008. Thửa đất số 550 không có ai tranh chấp trong suốt hơn 10 năm qua. Trong quá trình ông L1, bà L2 làm thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L biết nhưng không có ý kiến phản đối. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của ông L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Nguyên đơn là ông L cho rằng được cụ H cho đất hai lần vào năm 1999 với tổng diện tích 175m² đất nhưng thực tế cụ H đã phân chia hết cho con cháu nên không có cơ sở xác định ông L được cụ H phân chia đất 02 lần ở hai vị trí khác nhau. Theo Văn bản ngày 02/8/2005 có nội dung: Nhà của cụ H sẽ cho ông L để thờ cúng nhưng trên thực tế căn nhà này sau đó đã được cụ H cho cháu nội là ông L4, bà L9. Năm 2008, ông L4 và bà L9 xây dựng 02 căn nhà và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L biết nhưng không có ý kiến phản đối hoặc yêu cầu cụ H xác định lại việc tặng cho đất. Mặt khác, ông L cũng không chứng minh được diện tích đất ông được cụ H tặng cho nằm ở vị trí nào, thuộc thửa đất số bao nhiêu, trong khi việc sử dụng đất của ông L1, bà L2 được xác định là hợp pháp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tấn L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Tấn L nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt không

có lý do chính đáng. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của ông Lê Tấn L như sau:

[3.1] Đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc thửa đất số 449, tờ bản đồ số 08 (TL-02/CT-UB) do cụ Nguyễn Thị H sử dụng và được đứng tên trong sổ mục kê, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ H có 03 người con là bà Lê Thị Mỹ H1, bà Lê Thị L3 và ông Lê Văn L1 (ông L1 có vợ là bà Đỗ Thị L2 và 06 người con chung là ông, bà Lê Tấn L, Lê Tấn L4, Lê Tấn L5, Lê Thị Hồng L6, Lê Tấn L7, Lê Tấn L8). Cụ H chết ngày 09/02/2019.

[3.2] Ngày 17/8/1999, cụ Nguyễn Thị H lập Biên bản họp phân chia đất cho các con, cháu mỗi người 95m² đất, trong đó có ông Lê Tấn L; phần diện tích 358m² đất còn lại thì cụ H quản lý, sử dụng. Tại Giấy cho đất cho cháu, cụ H xác nhận cho ông L diện tích 195m² đất thuộc thửa 449, được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 20/3/2003. Đến ngày 06/02/2004, cụ H lập Giấy cho đất cho con là ông L1 với diện tích 230m² đất. Tuy nhiên, sau đó phát sinh tranh chấp.

Tại Biên bản hòa giải ngày 20/7/2005 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, các đương sự thống nhất phân chia: Bà Lê Thị Mỹ H1 được quyền sử dụng diện tích 235m², bà Lê Thị L3 được quyền sử dụng diện tích 234m², ông Lê Văn L1 được quyền sử dụng diện tích 309m²; 04 cháu nội gồm các ông Lê Thành L9, Lê Tấn L, Lê Tấn L4, Lê Tấn L5, mỗi người được quyền sử dụng 100m² đất; còn lại cụ H sử dụng diện tích 200m².

Đến ngày 02/8/2005, cụ H và các con, cháu lập lại thỏa thuận phân chia thửa đất số 449 như sau: Chia cho bà Lê Thị L3 176,5m², bà Lê Thị Mỹ H1 175,3m², ông Lê Tấn L 175m², ông Lê Tấn L4 100m², ông Lê Tấn L5 100m², ông Lê Thành L9 100m²; bà Lê Thị Hồng L6 và ông Lê Tấn L7 175m²; ông Lê Văn L1 211m²; phần của cụ H 200m². Như vậy, việc cụ H phân chia đất cho các con, cháu không có sự thống nhất và từng phát sinh tranh chấp tại Tòa án.

[3.3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Tấn L thể hiện: Ngày 27/9/2013, tại Bản tường trình về nguồn gốc nhà đất, ông L khai vào năm 1999 được cụ H cho một phần đất có diện tích 195m²; sau khi trả 200m² đất trong tổng số diện tích đất của cụ H cho Ủy ban nhân dân phường B, thì diện tích đất thực tế còn lại của ông L là 150,8m². Ngày 19/5/2014, ông L, bà Ú được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 533, diện tích 150,8m².

[3.4] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L1 và bà Đỗ Thị L2 thể hiện như sau: Ngày 05/12/2008, Ủy ban nhân dân phường B có Phiếu ý kiến số 3783/UBND ghi nhận một phần diện tích thửa đất số 449, tờ bản đồ số 8 do cụ H sử dụng, chưa được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/12/2018, Ủy ban nhân dân phường B tiếp tục lập Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, ghi nhận ý kiến của ông L1 xác nhận phần đất thổ tập trung này do mẹ của ông L1 là cụ H sử dụng trước năm 1975, chưa được cấp quyền sử dụng đất; đến ngày 06/02/2004, cụ H lập giấy viết tay tặng cho ông L1 diện tích đất này; ông L1 sử dụng đất liên tục mà không có tranh chấp hay khiếu nại. Đối với ý kiến của 04 hộ dân ở xung quanh xác định đất có nguồn gốc do cụ H cho ông L1 vào ngày 06/02/2004. Đến ngày 24/12/2018, ông L1 lập Tờ cam kết về diện tích đất giảm 5,1m² thông qua Ủy ban nhân dân phường B xác nhận ngày 24/12/2018. Ngày 07/5/2019, Ủy ban nhân dân phường B ban hành Thông báo số 251/TB-UBND về việc kết thúc công khai kết quả xét Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 15/8/2019, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông L1, bà L2 đối với thửa đất số 550, tờ bản đồ số 137 (TL2005), diện tích đất 224,9m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm. Năm 2022, ông L1 và bà L2 làm thủ tục tách thửa đất số 550 thành 03 thửa đất số 553, 554 và 555.

Theo Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân phường B là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1, bà L2 được thực hiện đúng quy định pháp luật. Do vậy, có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1, bà L2 được thực hiện đúng quy định pháp luật.

[3.5] Từ phân tích trên cho thấy, mặc dù thửa đất số 449 có nguồn gốc do cụ Nguyễn Thị H sử dụng, đứng tên trên Sổ mục kê nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo sự thừa nhận của cụ H và các đương sự trong vụ án thì thửa đất 449 có diện tích 1.524m² nhưng trong đó có 200m² đất là đất công cộng nên cụ H đã giao trả cho Ủy ban nhân dân phường B nên cụ H chỉ còn lại quyền sử dụng khoảng 1.300m² đất. Trên thực tế, cụ H nhiều lần phân chia đất cho các con và các cháu nhưng mỗi lần phân chia lại không có sự thống nhất dẫn đến phát sinh tranh chấp. Sau khi được chia đất, các con cháu của cụ H xây dựng nhà cửa, công trình trên đất cũng không đúng vị trí đất được chia nhưng không có ai thắc mắc hay khiếu nại nên cần xem việc sử dụng đất ổn định của các bên đương sự và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính là sự thừa nhận việc phân chia đất thực tế của cụ H.

[3.6] Quá trình giải quyết vụ án, ông L cho rằng đã được cụ H cho đất hai lần vào năm 1999 với tổng diện tích 175m² đất nhưng qua xem xét toàn bộ diện tích mà cụ H có quyền sử dụng đã được phân chia hết cho con cháu nên không có cơ sở xác định ông L được cụ H phân chia đất 02 lần ở hai vị trí khác nhau. Mặt khác, theo Văn bản ngày 02/8/2005 có nội dung: Nhà của cụ H sẽ cho ông L để thờ cúng nhưng trên thực tế căn nhà này sau đó đã được cụ H cho cháu nội là ông L4, bà L9. Năm 2008, ông L4 và bà L9 xây dựng 02

căn nhà và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L biết nhưng không có ý kiến phản đối hoặc yêu cầu cụ H xác định lại việc tặng cho đất.

Bên cạnh đó, ông L hoàn toàn không chứng minh được diện tích đất ông được cụ H tặng cho nằm ở vị trí nào, thuộc thửa đất số bao nhiêu, trong khi việc sử dụng đất của ông L1, bà L2 được xác định là hợp pháp. Trong khi đó, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông L cũng thừa nhận nhà đất ông đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 449, diện tích 195m² có nguồn gốc của cụ H cho, nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông L; vì vậy, ông L cho rằng ngoài nhà đất trên còn được cụ H cho thêm 175m² đất là không có căn cứ và mâu thuẫn. Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ đã thu thập, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông L là hoàn toàn đúng pháp luật.

[3.7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Lưu K1 xuất trình được tài liệu, chứng cứ có giá trị pháp lý làm thay đổi nội dung và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quan điểm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh và quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ. Đối với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thì không được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Tấn L phải chịu.

[6] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 1269/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tấn L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1269/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng: Điều 166, Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 97, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn L về:

1.1. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Tấn L được tặng cho đối với thửa đất 555 tờ bản đồ 137 (TL2005) theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH20323 ngày 30/12/2023, diện tích 77,1m²;

1.2. Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH17628 ngày 15/8/2019 thuộc thửa đất 550 tờ bản đồ 138 (TL2005); Yêu cầu hủy cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH20323 thửa 555;

1.3. Yêu cầu ông Lê Văn L1 và bà Đỗ Thị L2 sang tên lại đất này lại cho ông Lê Tấn L.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Tấn L phải chịu 24.533.648 đồng. Ông L đã thực hiện xong nghĩa vụ.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Tấn L phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2022/0010663 ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Lê Tấn L được hoàn trả lại 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2023/0026206 ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Tấn L phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0025042 ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố H.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 1269/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTCL.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Mạnh Cường

