

Bản án số: 548/2026/DS-PT

Ngày: 25 - 3 - 2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Ông Nguyễn Văn Minh

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Liêm - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 1471/2025/TLPT-DS ngày 10/12/2025, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 624/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1200/2026/QĐXXPT-DS ngày 02/3/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị P, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: 3 T, phường B (phường B, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Đắc T, sinh năm 1963 (chết ngày 01/07/2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:

1. Bà Trần Thị P, sinh năm 1965 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1986 (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1989 (vắng mặt);

5. Ông Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 3 T, phường B (phường B, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Ngô Ngọc T3, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: 3 Đ, phường T (phường T, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Kim P1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: 3 Đ, phường T (phường T, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1: Ông Ngô Ngọc T3, sinh năm 1977 (theo Giấy ủy quyền số công chứng 005807, quyền số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2024 của Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Hồ Ngọc D, sinh năm 1982 (vắng mặt);

2. Bà Mai Thị B, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A Hồ N, phường B (Phường A, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1993. Địa chỉ: 2 N, phường T (phường T, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003792, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/9/2020 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1977 (có mặt);

2. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1937 (vắng mặt);

3. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1969 (vắng mặt);

4. Bà Phạm Thị T4, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: F ấp F, xã V (xã V, huyện B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Lê Thị Thu T5, sinh năm 1962 (vắng mặt);

6. Ông Phạm Lê Đăng K1, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: C B, phường B (Phường B, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Tạ Quang T6, sinh năm 1952. Địa chỉ: E ấp E, xã V (xã V, huyện B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

8. Bà Nguyễn Thị Lan A. Địa chỉ: B Đô Đốc L, phường T (phường T, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

9. Bà Nguyễn Thị Hiếu T7, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là: Ấp F, xã L, tỉnh Vĩnh Long) (vắng mặt).

Người có kháng cáo: Bà Trần Thị P và ông Ngô Ngọc T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Trần Thị P, ông Nguyễn Đắc T, trình bày:

Vào năm 2009, ông Nguyễn Đắc T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tạ Quang T6 để nhận chuyển nhượng diện tích đất 64 m²

(ngang 4m, dài 16m) thuộc một phần thửa 551, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng. Phần đất này do ông Tạ Quang T6 nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Đ vào năm 2006 (hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận).

Năm 2012, ông Phạm Văn K (con của bà Phan Thị Đ) là người được hưởng di sản thừa kế của bà Đ có hoán đổi cho ông Thành phần đất có diện tích ngang 5, dài 16 m, thuộc một phần thửa 551, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông Tạ Quang T6 nhận chuyển nhượng trực tiếp từ bà Đ nên khi thực hiện việc hoán đổi có nhờ ông T6 ký tên vào biên bản bàn giao đất.

Năm 2018, khi đi thăm đất thì phát hiện ông Hồ Ngọc D, bà Mai Thị B lấn chiếm, san lấp và cho dựng lưới B40 và tole bao quanh. Mặc dù đã gặp ông D, bà B yêu cầu trả lại phần đất cho ông T, bà P nhưng ông D, bà B không đồng ý. Do đó, bà Trần Thị P, ông Nguyễn Đắc T khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Hồ Ngọc D và bà Mai Thị B trả lại phần đất có diện tích khoảng 80 m² thuộc 01 phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 10, bộ Đ1, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn - ông Ngô Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Kim P1, trình bày:

Ngày 01/06/2010, vợ chồng ông T3, bà P1 có mua một lô đất từ hộ bà Phan Thị Đ tại thửa 551 tờ bản đồ số 10 với diện tích 81,8m² (ngang 5m dài 16,35m) với số tiền 250.000.000 đồng, đã thanh toán một lần cho hộ bà Đ.

Đến tháng 12/2011, ông T3, bà P1 phát hiện lô đất trên đã có người khác mua, do đó ông T3 và bà P1 đã khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 19/04/2012, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 172/2012/QĐST-DS hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/06/2010 được ký giữa ông T3, bà P1 với bà Đ, ông S và buộc gia đình bà Đ và ông S có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông T3, bà P1 số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 18/02/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh ra Quyết định số 111/QĐ-THA về việc thi hành án, với nội dung: bà Đ và ông S phải có trách nhiệm thi hành án theo Quyết định thỏa thuận số 172/2012/QĐST-DS.

Do gia đình bà Đ không có đủ tiền để thi hành án cho vợ chồng ông T3, bà P1 nên đã đồng ý giao đất. Ngày 02/08/2013, gia đình bà Đ đã chấp nhận chuyển giao diện tích 99 m² thuộc một phần thửa 551 tờ bản đồ số 10 xã V (nay là xã V) cho vợ chồng ông T3, bà P1.

Ngày 10/10/2013, tại thửa 551 tờ bản đồ số 10 xã V, dưới sự chứng kiến của Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, Ủy ban nhân dân xã V đã tiến hành lập biên bản giao nhận tài sản thi hành án nêu trên.

Sau khi nhận bàn giao đất chúng tôi có rào chắn, sau đó phát hiện vợ chồng bà Mai Thị B và ông Hồ Ngọc D cho rào chắn bằng lưới B40, tole và đang cho san lấp lô đất của ông T3, bà P1, nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Vì vậy ông T3, bà P1 yêu cầu:

Buộc ông Hồ Ngọc D và bà Mai Thị B trả lại phần đất có diện tích khoảng 99 m² thuộc 01 phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 10, bộ Đ1, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn - ông Hồ Ngọc D và bà mai Thị B, trình bày:

Vào khoảng tháng 4 năm 2018, qua sự giới thiệu của Văn phòng N tôi có mua một mảnh đất ngang 11m dài 16,50 m (bằng giấy tay). Sau đó tôi tiến hành san lấp thì có một người tên T3 tới và nói là đất của ông T3 và đưa tôi 1 bộ hồ sơ mua bán năm 2011 và nói: lúc trước anh T3 mua chỗ khác nhưng bị bán chồng cho 2 người nên anh T3 kiện chủ đất sau đó người ta đền lại miếng này cho anh T3. Lúc đó tôi có trả lời với anh T3 là anh mua của ai thì đi tìm người ta, chứ tôi mua vào năm 2003.

Sau đó mấy tháng trôi qua tôi tưởng giải quyết xong rồi nên tôi tới vây tole lại và nuôi gà. Đến khoảng 05 tháng sau thì Ủy ban nhân dân xã vào cưỡng chế kéo sập tole tôi, khi tôi tới thì họ nói đất tranh chấp phải cưỡng chế.

Tôi đề nghị, Tòa án xem xét hồ sơ gia đình bà Đ bán chồng chéo cho rất nhiều người. Đất của tôi mua bằng tiền và cũng là tài sản duy nhất của 2 vợ chồng tôi mua để làm nhà ở nên tôi không thể giao đất theo yêu cầu của anh T3 được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn K, trình bày:

Phần đất thứ nhất:

Năm 2006, mẹ của tôi là bà Phan Thị Đ có bán cho ông Tạ Quang T6 diện tích đất 64 m² thuộc một phần thửa là 551, tờ bản đồ số 10, xã V. Đất của bà Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01130 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/07/2000.

Nhưng sau đó phát hiện ra phần diện tích đất bán cho ông T6 nêu trên đã bán cho người khác nên gia đình bà Đ đồng ý đổi cho ông Tạ Quang T6 phần đất khác có diện tích 80m² (ngang 5m, dài 16 m) cũng thuộc một phần thửa 551, tờ bản đồ số 10. Khi giao phần đất này cho ông T6, ông K là người đứng ra chịu trách nhiệm về phần tranh chấp nếu có.

Sau đó đến ngày 04/05/2009, ông Tạ Quang T6 có sang lại phần đất này cho ông Nguyễn Đắc T, bà Trần Thị P. Như vậy, sau khi tôi giao đất cho ông Tạ Quang T6 thì trách nhiệm phần đất này do ông Tạ Quang T6 chịu trách nhiệm với ông T, bà P nay không liên quan gì đến tôi.

Phần đất thứ hai:

Ngày 01/06/2010, gia đình bà Đ có sang nhượng cho ông Ngô Ngọc T3 01 lô đất diện tích 81,8 m² cũng thuộc thửa 551 tờ bản đồ số 10 xã V. Tuy nhiên, do

phát hiện trùng với những lô đất đã chuyển nhượng cho người khác mà gia đình bà Đ đã bán trước đó nên ông T3 đã khởi kiện và buộc gia đình bà Đ phải trả lại cho vợ chồng ông T3, bà P1 số tiền 250.000.000 đồng. Do không có tiền trả nên gia đình bà Đ thỏa thuận với ông T3, bà P1 là sẽ giao lô đất khác cho ông T3 diện tích là 99m² (ngang 6 x 16,5m) để cân trừ số tiền phải thi hành án.

Như vậy, gia đình bà Đ đã hoàn thành nghĩa vụ giao đất cho vợ chồng ông Ngô Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Kim P1.

Ngày 15/05/2018, vợ chồng bà Mai Thị B, ông Hồ Ngọc D với hồ sơ mua bán đất chồng chéo, không rõ ràng đã tiến hành san lấp và xây dựng rào chắn lưới B40, tole trên thửa đất của vợ chồng ông Ngô Ngọc T3. Vụ việc này đã được ông T3 khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Thông qua vụ việc gia đình chúng tôi đề nghị quý Tòa xem xét các hồ sơ mua bán đất của vợ chồng bà Mai Thị B, ông Hồ Ngọc D. Gia đình chúng tôi xác nhận rằng phần đất đã giao cho ông T3 là hoàn toàn không tranh chấp vì thuộc chủ quyền của gia đình chúng tôi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 624/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử :

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị P, ông Nguyễn Đắc T đối với việc buộc ông Hồ Ngọc D và bà Mai Thị B trả lại diện tích khoảng 80m² thuộc 01 phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 10, bộ địa chính xã V, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng vị trí số (1) Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở T9 (nay là Sở T9), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Kim P1 về việc buộc ông Hồ Ngọc D và bà Mai Thị B trả lại phần đất có diện tích khoảng 99 m² thuộc 01 phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 10, bộ địa chính xã V, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng vị trí số (2) và (3) Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở T9 (nay là Sở T9), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khác của nguyên đơn; chi phí tố tụng; án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 25/9/2025, nguyên đơn ông Ngô Ngọc T3 và nguyên đơn bà Trần Thị P kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ

án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật tuy nhiên có vi phạm về thời hạn xét xử.

Về nội dung vụ án: Vợ chồng bà Trần Thị P, ông Nguyễn Đắc T và vợ chồng ông Ngô Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Kim P1 nhận chuyển nhượng đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng không có hiệu lực pháp luật, diện tích không đủ tách thửa và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc ông Hồ Ngọc D và bà Mai Thị B trả lại phần đất là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, 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, quá trình thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị P và ông Ngô Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Kim P1 là hợp lệ, được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

* Về nội dung:

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - bà Trần Thị P đối với diện tích 80,9 m² thuộc một phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 10. Hội đồng xét xử xét thấy:*

Nguồn gốc diện tích đất 80,9 m² nêu trên thuộc một phần diện tích của hộ bà Phan Thị Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q494211, sổ vào sổ cấp GCN: 01130QSĐĐ/1 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/7/2000.

Ngày 03/9/2006, bà Phan Thị Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tạ Quang T6 diện tích 65,4 m². Hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã V (BL 133). Ông T6 chưa làm thủ tục tách thửa và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/5/2009, ông Tạ Quang T6 ký Hợp đồng chuyển nhượng lại (không công chứng, chứng thực) cho ông Nguyễn Đắc T diện tích 65,4 m² nêu trên, nhưng cũng diện tích đất này bà Đ cũng có ký giấy bán cho người khác. Năm 2018, bà Đôi M1 chết, nhưng ngày 17/11/2012 ông Phạm Văn K (con của bà Phan Thị Đ) ký giấy hoán đổi cho bà Trần Thị P, ông Nguyễn Đắc T diện tích diện tích 80m² (ngang 5m x dài 16m; hiện nay đo đạc thực tế là 80,9 m²) kể bên cũng thuộc một phần thửa 551, tờ bản đồ số 10 (BL 137). Bà P, ông T chưa làm thủ tục tách thửa và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, ông Tạ Quang T6 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị Đ nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất

đai 2003, người sử dụng đất chỉ được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đó đó, việc chuyển nhượng nêu trên là vi phạm điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất, vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngoài ra, diện tích đất 80,9 m² đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 và Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Quang T6 với bà Trần Thị P và ông Nguyễn Đắc T đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 122, Điều 127 của Bộ luật Dân sự 2005, nên giao dịch này là vô hiệu. Do đó, bà Trần Thị P và ông Nguyễn Đắc T chưa phải là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên, nên kháng cáo của bà P đề nghị Tòa án buộc bị đơn bà Mai Thị B và ông Hồ Ngọc D trả lại diện tích đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Ngô Ngọc T3 đối với diện tích 98,8 m² thuộc một phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 10. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc diện tích 98,8 m² nêu trên cũng thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Phan Thị Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất số Q494211, sổ vào sổ cấp GCN: 01130QSĐĐ/1 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/7/2000.

Ngày 01/06/2010, bà Phan Thị Đ và chồng là ông Phạm Văn S ký giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3, bà P1 diện tích 81,8m² (ngang 5m dài 16,35m).

Đến tháng 12/2011, ông T3, bà P1 phát hiện lô đất trên gia đình bà Đ cũng có ký giấy bán cho người khác, do đó ông T3 và bà P1 đã khởi kiện bà Đ và ông S ra Tòa án. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 172/2012/QĐST-DS ngày 19/04/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (BL371) giải quyết: Hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/06/2010 được ký giữa ông T3, bà P1 với bà Đ, ông S và buộc gia đình bà Đ và ông S có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông T3, bà P1 số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 18/02/2013, Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh ra quyết định số 111/QĐ-THA về việc thi hành án. Do gia đình bà Đ, ông S không đủ tiền để thi hành án cho vợ chồng ông T3, bà P1 nên đã đồng ý giao diện tích 98,8 m² (nay là vị trí số 2 trên Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 17/5/2022 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở T9) cho vợ chồng ông T3, bà P1. Cơ quan Thi hành án đã lập Biên bản giao nhận tài sản thi hành án, trong Biên bản này ghi rõ nội dung: *Đất không đủ diện tích tách thửa theo quy định của pháp luật.* Ông T3, bà P1 chưa làm thủ tục tách thửa, đăng bộ và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định Điều 121 của Bộ luật dân sự năm 2005, thì việc thỏa thuận thi hành án nêu trên được xem như một giao dịch dân sự. Tuy nhiên, diện tích

98,8 m² là đất nông nghiệp không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 và Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Do đó, thỏa thuận thi hành án nêu trên giữa ông T3 và bà P1 với bà Đ và ông S bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005. Nên cần kiến nghị Cơ quan Thi hành án dân sự tiếp tục thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 172/2012/QĐST-DS ngày 19/04/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Như vậy, ông T3, bà P1 chưa phải là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nêu trên, nên kháng cáo của ông T3 đề nghị Tòa án buộc bị đơn bà Mai Thị B và ông Hồ Ngọc D trả lại thửa đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với việc hiện nay các bị đơn - bà Mai Thị B và ông Hồ Ngọc D đang chiếm giữ diện tích 184 m² đất nông nghiệp (là 02 diện tích đất có tranh chấp nêu trên) thông qua hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/2018 giữa bà Mai Thị B với bà Nguyễn Thị Thanh T8 (BL 377). Nhưng hợp đồng này không phải do bà Đ ký chuyển nhượng cho bà B, ông D, không có công chứng, chứng thực và diện tích chuyển nhượng không đủ diện tích đất tối thiểu tách thửa là vô hiệu. Tuy nhiên, việc chiếm giữ nêu trên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các nguyên đơn. Do đó, sau này nếu có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông T với ông Tạ Quang T6; Giữa ông Ngô Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Kim P1 với bà Phan Thị Đ; Giữa bà B, ông D với bà T8 thì sẽ được giải quyết thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[5] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 17/5/2022 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ – Sở T9 lập, diện tích đất mà nguyên đơn bà P, ông T khởi kiện là 80,9 m² (vị trí 1), được xác định là đất nông nghiệp. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ tuyên diện tích khoảng 80 m² và không ghi nhận loại đất, là chưa đầy đủ và chính xác.

Tương tự, đối với phần diện tích đất do nguyên đơn ông T3, bà P1 khởi kiện là 98,8 m² (vị trí 2, 3), cũng được xác định là đất nông nghiệp theo bản đồ hiện trạng, nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên khoảng 99 m² và không xác định loại đất.

Do đó, cần thiết phải điều chỉnh lại số liệu và bổ sung loại đất cho phù hợp với Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 17/5/2022 nhằm đảm bảo tính chính xác của bản án.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm : Do kháng cáo không được chấp nhận nên của bà Trần Thị P và ông Ngô Ngọc T3 phải chịu.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Trần Thị P và ông Ngô Ngọc T3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 624/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 158, Điều 164, Điều 166, Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 10, Điều 105, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều khoản 5 Điều 12, khoản 5 Điều 26, Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị P, ông Nguyễn Đắc T “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Hồ Ngọc D, bà Mai Thị B về việc: Buộc ông Hồ Ngọc D và bà Mai Thị B trả lại phần đất có diện tích 80,9 m² đất nông nghiệp thuộc 01 phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 10, bộ địa chính xã V, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng vị trí số (1) trên Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 17/5/2022 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở T9.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Kim P1 “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Hồ Ngọc D, bà Mai Thị B về việc: Buộc ông Hồ Ngọc D và bà Mai Thị B trả lại phần đất có diện tích 98,8 m² đất nông nghiệp thuộc 01 phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 10, bộ địa chính xã V, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng vị trí số (2), (3) trên Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 17/5/2022 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở T9.

3. Kiến nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiếp tục thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 172/2012/QĐST-DS ngày 19/04/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0021305 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H (bà P1 đã nộp xong án phí phúc thẩm);

Ông Ngô Ngọc T3 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0021302 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H (ông T3 đã nộp xong án phí phúc thẩm).

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP HCM;
- TAND Khu vực 10-TP HCM;
- THADS TP HCM;
- THADS Khu vực 10 -TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS (20 - XL).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Khương