

Bản án số: 498/2026/DS-PT
Ngày: 19 - 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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thương

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1554/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 232/2026/QĐ-PT ngày 12/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1810/2026/QĐ-PT ngày 30/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2511/2026/QĐ-PT ngày 27/02/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Nhân V, sinh năm 1957 và bà Lê Thị T, sinh năm 1959; Địa chỉ: A H, tổ H, khu phố D, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Khuất Thị Diễm H, SN: 1980; Địa chỉ: A Chung cư G, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Hà Thị N, sinh năm 1982; Địa chỉ: ấp D, G, xã A, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đình N1, sinh năm 1974; Thường trú: Thị trấn L, Tánh L, Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng); Địa chỉ liên hệ: 012 Lô D, đường N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hà Thị T1, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp B, xã C, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.2. Bà Hà Thị Q, sinh năm: 1992. Địa chỉ: ấp B, xã C, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.3. Bà Hà Thị T2, sinh năm: 1989. Địa chỉ: ấp B, xã C, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.4. Ông Hà Nhân C, sinh năm: 1991. Địa chỉ: thôn T, xã N, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C, bà T2, bà Q và bà T1: Bà Khuất Thị Diễm H, sinh năm 1980; Địa chỉ: A Chung cư G, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.5. Ông Lê Tuấn A, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Mai H1, sinh năm 1970; Địa chỉ: D L, phường N, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Hà Thị N là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1983 ông Hà Nhân V và bà Lê Thị T khai phá và sử dụng diện tích 12.923m² đất nông nghiệp thuộc thửa 110 tờ bản đồ số 12 và diện tích 49.657m² đất thuộc các thửa 99+100+109+111 tờ bản đồ số 12 tại xã H, huyện T (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 22/4/2003 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 99+100+109+111 tờ bản đồ số 12. Ngày 30/6/2009 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 110 tờ bản đồ số 12. Năm 2010 vợ chồng ông V chuyển nhượng cho ông Trương Văn Ú một phần diện tích 6000m² đất thuộc thửa 110 tờ bản đồ số 12, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BB 212052 ngày 04/02/2010 cho ông Trương Văn Ú.

Ngày 26/12/2003 UBND tỉnh B ra quyết định số 13929/QĐ-UB thu hồi đất để cải tạo, nâng cấp đường Q - Tập đoàn G đi P - huyện T. Trong danh sách bị thu hồi đất, gia đình ông V bị thu hồi diện tích 49.484m², diện tích đất được bồi thường là 1686,2m² (được bồi thường số tiền 58.203.560 đồng). Ngày 13/9/2019 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 863316 cho “Hộ ông Hà Nhân V, diện tích 5.936m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 26” (được cắt ra từ thửa 110 tờ bản đồ số 12).

Khi khai phá và tạo lập quyền sử dụng đất nêu trên năm 1983, ông V mới có con đầu là bà Hà Thị N (sinh năm 1982). Sau đó ông V, bà T có thêm 4 người con là Hà Thị T1, Hà Thị Q, Hà Thị T2, Hà Nhân C. Năm 2021, vợ chồng ông V, bà T làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất diện tích 5.936m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 26, cho ông Lê Tuấn A và vợ là Nguyễn Thị Mai H1 với số tiền 1 triệu đồng/m². Ông T3 đặt cọc trước một số tiền để mua đất, Hợp đồng đặt cọc được các con của ông V, bà T ký đầy đủ (gồm

cả bà N). Khi nhận tiền, vợ chồng ông V đã chia cho các con, riêng bà Hà Thị N được ông V, bà T chia cho số tiền 2 tỉ đồng (gồm 200 triệu ông V đưa trực tiếp cho bà N cùng với số tiền 1,8 tỉ đồng nhờ ông Hà Nhân C chuyển khoản cho bà N vào ngày 06/5/2021). Tuy nhiên, khi ông T3, bà H1 yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 5.936m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 26 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 863316, các thành viên trong gia đình đều ký, riêng bà Hà Thị N không đồng ý ký do đó phát sinh tranh chấp. Xét về công sức đóng góp, bà N không có đóng góp gì trong việc tạo lập tài sản trên, tuy nhiên để công bằng vợ chồng ông V, bà T đã chia cho bà N số tiền 2 tỉ đồng như đã trình bày. Như vậy tài sản trên mặc dù ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông V nhưng thực ra là tài sản của riêng vợ chồng ông V, bà T tạo lập. Hơn nữa, khi lấy được tiền bán diện tích đất này, vợ chồng ông đã chia phần cho bà N.

Nay, ông V, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 5885,2m², tọa lạc tại phường T, thành phố Hồ Chí Minh thuộc phần thửa số 124, tờ bản đồ số 26 được đánh số 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-31-6-30-10 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 11/11/2024 thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của ông Hà Nhân V bà Lê Thị T.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Hà Thị N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 26 được cắt từ thửa 110, tờ bản đồ số 12. Thửa đất này được công nhận là đất của Hộ ông Hà Nhân V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02994 cấp ngày 22/4/2003. Sau đó, hộ ông Hà Nhân V được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thành Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã H, thị xã P (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 863316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/9/2019 cho Hộ ông Hà Nhân V.

Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định về hộ gia đình sử dụng đất: “... 29. Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.”

Theo đó, hộ gia đình được cấp Giấy chứng nhận ghi tên là “Hộ ông” hoặc “Hộ bà” khi có đủ các điều kiện sau: Các thành viên có quan hệ hôn nhân, quan hệ huyết thống, quan hệ nuôi dưỡng; Đang sống chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất; Có quyền sử dụng đất chung bằng các hình thức như: Cùng nhau đóng góp hoặc cùng nhau tạo lập để có quyền sử dụng đất chung hoặc được tặng cho chung, thừa kế chung,...

Bà N là con gái ruột của ông Hà Nhân V theo Giấy khai sinh cấp ngày 29/10/1982. Đồng thời, bà Hà Thị N đã sinh sống trên đất và cùng ông Hà Nhân

V khai phá, tạo lập thửa đất nêu trên (bà N có tên trong Sổ hộ khẩu và Xác nhận cư trú của Công an địa phương). Như vậy, bà N là người có quyền sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp do bà N sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất.

Bà N xác định thửa đất tranh chấp nêu trên là đất của hộ gia đình, không phải đất thuộc quyền sử dụng riêng của ông Hà Nhân V và bà Lê Thị T nên không có cơ sở để ông V và bà T khởi kiện theo yêu cầu trên.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Q, bà Hà Thị T2, bà Hà Thị T1, ông Hà Nhân C và người đại diện hợp pháp trình bày:

Về mối quan hệ nhân thân: ông Hà Nhân V và bà Lê Thị T có 04 người con chung gồm bà Hà Thị T1 (sinh năm 1985), bà Hà Thị T2 (sinh năm 1989), ông Hà Nhân C (sinh năm 1991), bà Hà Thị Q (sinh năm 1992). Ngoài ra, ông Hà Nhân V có 01 người con riêng trước khi chung sống với bà T là bà Hà Thị N (sinh năm 1982).

Về nguồn gốc đất: Năm 1983 ông Hà Nhân V và Lê Thị T khai phá và sử dụng diện tích 12.923m² đất nông nghiệp thuộc thửa 110 tờ bản đồ số 12 và 49.657m² đất thuộc các thửa 99+100+109+111 tờ bản đồ số 12 tại xã H, huyện T (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 22/4/2003 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 99+100+109+111 tờ bản đồ số 12. Ngày 30/6/2009 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 110 tờ bản đồ số 12. Năm 2010 vợ chồng ông V chuyển nhượng cho ông Trương Văn Ú một phần diện tích 6000m² đất thuộc thửa 110 tờ bản đồ số 12, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BB 212052 ngày 04/02/2010 cho ông Ú.

Ngày 26/12/2003 UBND tỉnh B ra quyết định số 13929/QĐ-UB thu hồi đất để cải tạo, nâng cấp đường Q- Tập đoàn G đi P - huyện T. Trong danh sách bị thu hồi đất, gia đình ông V bị thu hồi diện tích 49.484m², diện tích đất được bồi thường là 1686,2m² (được bồi thường số tiền 58.203.560 đồng). Ngày 13/9/2019 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 863316 cho “Hộ ông Hà Nhân V, diện tích 5.936m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 26” (được cắt ra từ thửa 110 tờ bản đồ số 12).

Bà Hà Thị Q, bà Hà Thị T2, bà Hà Thị T1, ông Hà Nhân C đều xác định nguồn gốc đất do cha mẹ các ông bà (ông V, bà T) khai phá, thuộc quyền sử dụng của ông V, bà T, các ông bà là con không có công sức đóng góp trong quá trình tạo lập tài sản và cũng được cha mẹ chia phần, không ai có ý kiến gì. Nay, bà Hà Thị Q, bà Hà Thị T2, bà Hà Thị T1, ông Hà Nhân C, ông V, bà T đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “công nhận thửa số 124, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh B (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng riêng của ông Hà Nhân V, bà Lê Thị T.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Nhân V, bà Lê Thị T đối với bà Hà Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 5885,2m² thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại phường T, thành phố Hồ Chí Minh được đánh số 1-39-38-37-36-35-34-33-17-32-20-21-22-24-25-26-27-1 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 11/11/2024 thuộc quyền sử dụng đất của ông Hà Nhân V, bà Lê Thị T.

Các đương sự được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 26/8/2025 bà Hà Thị N là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo hoặc hủy bản án sơ thẩm nếu có vi phạm thủ tục tố tụng, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng hồ sơ không thể hiện đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị N:

Nguyên đơn ông Hà Nhân V, bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án công nhận cho ông V và bà T được quyền sử dụng riêng diện tích đất 5885,2m², thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 26, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. Theo ông V và bà T nguồn gốc đất do ông V và bà T khai phá năm 1983. Mặc dù Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Hộ ông Hà Nhân V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02994 cấp ngày 22/4/2009, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa số 124, tờ bản đồ số 26, xã H, thị xã P (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 863316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/9/2019 cho Hộ ông Hà Nhân V nhưng do ông V bà T khai phá nên thuộc quyền sử dụng riêng của ông V và bà T.

Bị đơn bà Hà Thị N cho rằng đất tranh chấp diện tích 5885,2m², thửa số 124, tờ bản đồ số 26, phường T, thành phố Hồ Chí Minh do bà N, ông V cùng ông bà nội bà N là ông Hà Nhân H2 và bà Nguyễn Thị T4 khai phá sử dụng, quyền sử

dụng đất được cấp cho hộ gia đình, bà N là thành viên trong hộ, do vậy bà N cũng được quyền sử dụng đối với diện tích đất này.

Như vậy, để bảo đảm giải quyết vụ án thì cần phải đưa ông Hà Nhân H2 và bà Nguyễn Thị T4 tham gia tố tụng giải quyết vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, làm rõ ý kiến và yêu cầu của họ trong vụ án để giải quyết, trường hợp Hà Nhân H2 và bà Nguyễn Thị T4 đã chết thì đưa người thừa kế theo quy định của họ tham gia tố tụng giải quyết vụ án. Nội dung này chưa được thực hiện tại giai đoạn xét xử sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không thực hiện bổ sung khắc phục được, do vậy hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác nhận ông Hà Nhân H2 và bà Nguyễn Thị T4 đã chết, đại diện bị đơn xác nhận ông Hà Nhân H2 và bà Nguyễn Thị T4 có một số người con nhưng chưa cung cấp được thông tin cụ thể nhân thân của họ. Nội dung thông tin nhân thân của ông Hà Nhân H2 và bà Nguyễn Thị T4 phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên được xem là tình tiết phát sinh mới.

Mặt khác, quyền sử dụng đất đang tranh chấp thuộc thửa 124, tờ bản đồ 26, phường T, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Hà Nhân V nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đối với cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hà Nhân V gồm những người nào, nội dung này cần phải làm rõ khi giải quyết lại vụ án.

Ngoài ra, hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện trước khi thụ lý vụ án tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của Luật đất đai. Khi giải quyết lại vụ án cần kiểm tra lại tranh chấp đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã trước khi thụ lý giải quyết vụ án hay chưa để giải quyết.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị N không phải chịu.

Vì các lẽ trên:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Hà Nhân V, bà Lê Thị T và bị đơn là bà Hà Thị N.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 12 Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị N không phải chịu. Hoàn trả cho bà Hà Thị N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011368 ngày 26/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hồ Chí Minh
- THADS TP Hồ Chí Minh;

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

- TAND KV12, TP Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV12 TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Trương Văn Tâm