

Bản án số: 523/2026/DS-PT

Ngày: 23 - 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:

Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 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 95/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 593/2026/QĐ-PT ngày 27/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2103/2026/QĐ-PT ngày 09/02/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2776/2026/QĐ-PT ngày 04/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn P, sinh năm 1972 và bà Bùi Thị T, sinh năm 1976; Địa chỉ: 5 C, tổ A, khu phố B P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông P vắng mặt, bà T có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1986; Địa chỉ: Ấp F, xã L, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960; Địa chỉ: 5 C, tổ A, khu phố B P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Tuyết T2, sinh năm 1959; Địa chỉ: D C, tổ B, khu phố A P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Chu Thị Mỹ A, sinh năm 1999; Địa chỉ: 5 C, Tổ A, khu phố B P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Tuyết T2, sinh năm 1959; Địa chỉ: D C, tổ B, khu phố A P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.2. Ông Đỗ Văn T3, sinh năm 1959; Địa chỉ: Khu phố P, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.3. Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1961; Địa chỉ: B L, khu phố C L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.4. Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu phố D P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1967; Địa chỉ: 5 ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.6. Ông Đỗ Minh K, sinh năm 1995; Địa chỉ: 5 ấp C xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.7. Ông Đỗ Duy T4, sinh năm 1980; Địa chỉ: khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.8. Ông Đỗ Duy S, sinh năm 1984; Địa chỉ: khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.9. Ông Đỗ Duy H2, sinh năm 1988; Địa chỉ: khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.10. Ông Đỗ Duy B, sinh năm 1991; Địa chỉ: khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.11. Bà Phạm Thị S1, sinh năm 1956 (Vắng mặt); Địa chỉ: khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.12. Bà Trần Thị Thu T5, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ A, khu phố B P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T là nguyên 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:

Cha mẹ ông Đỗ Văn P là ông Đỗ Văn T6 (mất năm 1993) và bà Lê Thị X (mất ngày 08/06/2005). Ngày 04/10/1997, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất 645m² thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 27 phường Phước Nguyên, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Năm 2004 bà X chuyển nhượng cho ông Chu Văn H3, bà Nguyễn Thị T1 một phần đất với giá 50.000.000 đồng. Theo đơn xin sang nhượng đất không đề ngày tháng năm, diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang đầu đuôi là 5m, chiều dài hết đất, còn diện tích, số thửa, tờ bản đồ cụ thể thì không có, vì chỉ mua bán bằng giấy tay với nhau. Đơn do gia đình bà T1 viết rồi đưa qua cho 6 người con của bà X, ông T6 ký. Bà X thời điểm đó đã già và không biết chữ nên các con đồng ý ký tên vào tờ giấy tay “đơn xin sang nhượng đất”. Ông H3, bà T1 đã trả hết tiền cho bà X.

Ngày 09/11/2017, ông P được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 418475. Khi tiến hành làm thủ tục sang tên thì phát hiện ra diện tích đất thổ cư của gia đình chỉ có 150m² trong khi trước đó hai bên thỏa thuận bà T1 chỉ được 60m² thổ cư nên có hỏi bà T1 nhưng bà T1 trả lời đất thổ cư là bà Thu M1 của nhà nước. Đến năm 2023 ông P đi xin sao lục hồ sơ thì phát hiện gia đình bà T1 đã được cấp giấy diện tích đất không đúng so với thỏa thuận mua bán từ ban đầu. Ông P, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P ngày 02/8/2004 giữa bà Lê Thị X và bà Nguyễn Thị T1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giấy tay theo tờ “Đơn xin sang nhượng đất” chiều ngang (phần đầu và đuôi) 5m x chiều dài 20m, diện tích theo đo vẽ tại sơ đồ vị trí ngày 04/12/2023 ký hiệu 166/90,4m².

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại phần đất diện tích 17,4m² + 39,9m² + 36,4m² thuộc một phần thửa 166, tờ bản đồ số 24 địa chỉ thửa đất tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Ký hiệu trên sơ đồ vị trí là khu A, s, B.

Đối với khu A đề nghị trả lại đất vì bà T1 chỉ xây dựng một nhà vệ sinh. Do diện tích khu A có 0,4m² thuộc thửa 75, diện tích 0,1m² thuộc thửa 163 không rõ của ai nên không yêu cầu trả; đối với khu B, bà T1 đã xây nhà, yêu cầu trả lại bằng tiền theo giá thị trường 27.000.000 (hai mươi bảy triệu) đồng/m². Trong khu B có diện tích 1,3m² thuộc thửa 54 tờ bản đồ 25 không yêu cầu bà T1 giao trả. Do đó diện tích còn lại 35,1m² quy thành tiền và yêu cầu trả 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

* Theo đơn yêu cầu phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 02/8/2004, vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Chu Văn H3 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị X 166,5m² đất, trong đó có 150m² đất ở thuộc một phần thửa đất số 137 tờ bản đồ 27 phường P, thành phố B (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh). Giá chuyển nhượng 25 lượng vàng nhưng trên hợp đồng ghi giá tiền là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Bà T1 và ông H3 đã trả đủ tiền cho bà X. Do hai bên thỏa thuận giao nhận đất theo đúng ranh mốc nên khi đo thực tế là 183,3m², bà X và mọi người trong gia đình đều đồng ý và đã tách thửa đất và chuyển tên cho bà T1, ông H3.

Sau khi nhận đất, gia đình bà T1 xây dựng nhà và sử dụng đất liên tục, ổn định. Nay ông P và bà T khởi kiện yêu cầu giao trả đất, bà T1 không đồng ý.

Bà T1 yêu cầu phản tố: Công nhận cho bà T1 quyền sử dụng đất bà T1 sử dụng từ năm 2004 thuộc thửa 164 tờ bản đồ 24 tại phường P, thành phố B (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) gồm: diện tích 4,3m² (phần 164a), diện tích 0,8m² (phần 164b), diện tích 1,3m² (phần 164c) trên sơ đồ vị trí ngày 04/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh B. Trên diện

tích đất 4,3m² (phần 164a) có ô văng nhà ông P từ lâu, bà T1 đồng ý để ông P và bà T ổn định sử dụng.

Đối với diện tích đất 21,6m² (phần 166c) trên sơ đồ vị trí ngày 04/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc thửa 166 của bà T1, tuy nhiên từ lâu phía gia đình ông P sử dụng, bà T1 đề nghị công nhận cho ông P, bà T sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị Mỹ A và người đại diện hợp pháp trình bày: Bà Chu Thị Mỹ A là con của ông Chu Văn H3 và bà Nguyễn Thị T1. Ngoài ra bà T1 và ông H3 còn có 01 người con tên Chu Mộng L nhưng bà L đã tặng cho bà A và bà T1 quyền sử dụng đất do được hưởng thừa kế từ ông Chu Văn H3. Bà A thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị T1 trong vụ việc này, bà A không có yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T7 trình bày: Ngày 07/7/2023, bà T7 và bà Nguyễn Thị T1, bà Chu Thị Mỹ A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Theo đó, bà T1 và bà A chuyển nhượng cho bà T7 quyền sử dụng đất 183,3m² thửa 166 tờ bản đồ 24 tại phường P, thành phố B (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng nhưng thỏa thuận bên ngoài là 1.700.000.000 đồng. Bà T7 đã giao tiền cho bà T1 và chờ làm thủ tục sang tên. Ngày 22/11/2023, bà T7 nhận được văn bản của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai về việc bà Bùi Thị T là người sử dụng đất liền ranh có đơn khởi kiện tranh chấp với bà Nguyễn Thị T1. Hồ sơ sang tên bị trả lại cho đến nay vẫn chưa có kết quả.

Nay bà T7 chờ kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án, khi nào có kết quả giữa bà T7 và bà T1 tự giải quyết với nhau. Bà T7 không yêu cầu gì trong vụ kiện giữa ông Đỗ Văn P, bà Bùi Thị T với bà T1.

* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Văn T3 trình bày:

Ông T3 là con ruột của bà Lê Thị X và ông Đỗ Văn T6. Cha mẹ ông có 6 người con: ông Đỗ Văn T8 (chết năm 2023), ông Đỗ Văn T3, bà Đỗ Thị M, ông Đỗ Văn T9, ông Đỗ Văn P và bà Đỗ Thị H1. Năm 2004, mẹ ông có bán cho bà Nguyễn Thị T1 (chồng bà T1 là ông Chu Văn H3) một phần đất sau căn nhà cấp 4 của cha mẹ ông đã xây từ năm 1970, chiều ngang 5m (tính từ phía sân của căn nhà cấp 4 gia đình ông), chiều dài khoảng 20m thì hết đất. Do lúc đó vợ chồng bà Thu M1 để nối liền với thửa đất nhà bà T1, không có phần lối đi, gia đình ông cho bà T1 đi nhờ lối đi 2m thuộc chủ quyền của gia đình ông, giấy tờ mua bán viết tay (mẹ ông không biết chữ), các con trong nhà có ký vào tờ giấy tay “đơn xin sang nhượng đất”.

Sau khi ký tờ giấy tay đó thì ông không ở chung với mẹ, việc mẹ ông đưa giấy đất bản chính cho bà T1 tự ý đi làm các thủ tục cắt đất, ông không biết, không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không ký tên và Biên bản họp gia tộc, bà T1 giả mạo chữ ký của các anh em ông hợp thức

hóa giấy tờ. Từ đó, ông P, bà T yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng do bà T1 giả mạo chữ ký.

Sau khi mẹ ông chết, gia đình ký các thủ tục giấy tờ để cho ông P đứng tên phần đất còn lại của mẹ. Sau này ông P và vợ ông P mới phát hiện việc bà T1 giả mạo chữ ký, lấn chiếm đất sử dụng không đúng phần đất mà gia đình ông đã bán nên khởi kiện bà T1. Ông thống nhất với ý kiến của ông P và bà T, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T.

* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị M trình bày:

Bà M là con ruột của bà Lê Thị X, (chết năm 2005) và ông Đỗ Văn T6 (chết năm 1993). Cha mẹ bà có 6 người con: Đỗ Văn T8 (chết năm 2023), ông Đỗ Văn T3, bà Đỗ Thị M, ông Đỗ Văn T9, ông Đỗ Văn P và bà Đỗ Thị H1. Năm 2004, mẹ bà có bán cho bà Nguyễn Thị T1 (chồng bà T1 là ông Chu Văn H3) một phần đất sau căn nhà cấp 4 của cha mẹ bà đã xây từ năm 1970, chiều ngang 5m (tính từ phía sân của căn nhà cấp 4 gia đình bà), chiều dài khoảng 20m thì hết đất. Do lúc đó vợ chồng bà Thu M1 đề nối liền với thửa đất nhà bà T1, không có phần lối đi, gia đình bà cho bà T1 đi nhờ lối đi 2m thuộc chủ quyền góc đất của gia đình bà, giấy tờ mua bán viết tay (mẹ bà không biết chữ), các con trong nhà có ký vào tờ giấy tay “đơn xin sang nhượng đất”.

Sau khi ký tờ giấy tay đó thì bà không ở chung với mẹ, việc mẹ bà đưa giấy đất bản chính cho bà T1 tự ý đi làm các thủ tục cất đất, bà hoàn toàn không biết, không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có ký tên vào Biên bản họp gia tộc, bà T1 giả mạo chữ ký của gia đình bà hợp thức hóa giấy tờ.

Sau khi mẹ bà chết, gia đình ký các thủ tục giấy tờ để cho Đỗ Văn P đứng tên phần đất còn lại của mẹ. Sau này ông P và vợ ông P mới phát hiện việc bà T1 giả mạo chữ ký, lấn chiếm đất sử dụng không đúng phần đất mà gia đình bà đã bán. Vì vậy, vợ chồng ông P đứng đơn khởi kiện bà T1, bà thống nhất với ý kiến của ông P, bà T, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T.

* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị H1 trình bày:

Bà H1 là con ruột của bà Lê Thị X, (chết năm 2005) và ông Đỗ Văn T6 (chết năm 1993). Cha mẹ bà có 6 người con: ông Đỗ Văn T8 (chết năm 2023), ông Đỗ Văn T3, bà Đỗ Thị M, ông Đỗ Văn T9, ông Đỗ Văn P và bà Đỗ Thị H1. Năm 2004, mẹ bà có bán cho bà Nguyễn Thị T1 (chồng bà T1 là ông Chu Văn H3) một phần đất sau căn nhà cấp 4 của cha mẹ bà đã xây từ năm 1970, chiều ngang 5m (tính từ phía sân của căn nhà cấp 4 gia đình bà), chiều dài khoảng 20m thì hết đất. Do lúc đó vợ chồng bà Thu M1 đề nối liền với thửa đất nhà bà T1, không có phần lối đi, gia đình bà cho bà T1 đi nhờ lối đi 2m của gia đình bà, giấy tờ mua bán viết tay (mẹ bà không biết chữ), các con trong nhà có ký vào tờ giấy tay “đơn xin sang nhượng đất”.

Sau khi ký tờ giấy tay đó thì bà không ở chung với mẹ, việc mẹ bà đưa giấy đất bản chính cho bà T1 tự ý đi làm các thủ tục cất đất, bà hoàn toàn không

biết, không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không ký tên và Biên bản họp gia tộc, bà T1 giả mạo chữ ký của gia đình bà hợp thức hóa giấy tờ.

Sau khi mẹ bà chết, gia đình ký các thủ tục giấy tờ để cho Đỗ Văn P đứng tên phần đất còn lại của mẹ. Sau này ông P và vợ ông P mới phát hiện việc bà T1 giả mạo chữ ký, lấn chiếm đất sử dụng không đúng phần đất mà gia đình bà đã bán. Vì vậy, vợ chồng ông P đứng đơn khởi kiện bà T1, bà thống nhất với ý kiến của ông P, bà T, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T.

* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Duy T4, Đỗ Duy S, Đỗ Duy H2, Đỗ Duy B trình bày:

Ông T4, ông S, ông H2, ông B là con của ông Đỗ Văn T8 (chết năm 2023), mẹ là bà Phạm Thị S1.

Bà nội ông T4, ông S, ông H2, ông B là Lê Thị X (chết năm 2005), ông nội là Đỗ Văn T6 (chết năm 1993). Ông bà nội ông có sáu người con: ông Đỗ Văn T8 (chết năm 2023), ông Đỗ Văn T3, bà Đỗ Thị M, ông Đỗ Văn T9, ông Đỗ Văn P và bà Đỗ Thị H1.

Hiện ông P, bà T khởi kiện bà T1 đối với thửa đất 166, tờ bản đồ số 24, ông T4, ông S, ông H2, ông B thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T4, ông S, ông H2, ông B không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị S1 trình bày: Bà S1 là vợ của ông Đỗ Văn T8 (chết năm 2023), ông T8 và bà có 04 người con: Đỗ Duy T4, Đỗ Duy S, Đỗ Duy H2, Đỗ Duy B. Ông Đỗ Văn P, bà Bùi Thị T khởi kiện bà Nguyễn Thị T1. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị G trình bày: Bà G là vợ của ông Đỗ Văn T9 (chết năm 2021), ông T9 và bà có 01 người con: Đỗ Minh K, sinh năm 1995. Ông Đỗ Văn P, bà Bùi Thị T khởi kiện bà Nguyễn Thị T1. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Minh K trình bày: Ông K là con của ông Đỗ Văn T9 (chết năm 2021) và bà Nguyễn Thị G. Ông T9 và bà G chỉ có 01 con là ông. Hiện tại, ông Đỗ Văn P, bà Bùi Thị T khởi kiện bà Nguyễn Thị T1. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T.

+ Công nhận cho bà Nguyễn Thị T1 được sử dụng $4,3\text{m}^2 + 0,8\text{m}^2 + 1,3\text{m}^2$ đất thửa 164 tờ bản đồ 24 phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí đất mô tả số 164a, 164b, 164c theo sơ đồ do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp ngày 04/12/2023.

+ Công nhận cho ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T được sử dụng 21m^2 đất thửa 166 tờ bản đồ 24 phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí đất mô tả số 166c theo sơ đồ do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp ngày 04/12/2023.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định.

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

* Ngày 19/9/2025, ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A được quyền sử dụng diện tích đất sau:

+ Diện tích đất: $0,8\text{m}^2 + 1,3\text{m}^2$ thuộc thửa 164, tờ bản đồ 24, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí mô tả số 164b và 164c theo sơ đồ vị trí ngày 04/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

+ Diện tích đất: $2,4\text{m}^2$ (gồm: $1,7\text{m}^2 + 0,7\text{m}^2$) thuộc thửa 164, tờ bản đồ 24, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Mạnh trích đo địa chính ngày 20/3/2026 của Công ty TNHH Đ).

- Ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T được quyền sử dụng diện tích đất sau:

+ Diện tích đất: 21m^2 thửa 166, tờ bản đồ 24, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí đất mô tả số 166c theo sơ đồ vị trí ngày 04/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

+ Diện tích đất: 2,7m² (gồm: 0,6m² thuộc thửa 166 và 2,1m² thửa 164, tờ bản đồ 24, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), thể hiện theo tọa độ 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 1a Mảnh trích đo địa chính ngày 20/3/2026 của Công ty TNHH Đ.

- Bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A có nghĩa vụ tháo dỡ phần mái tôn trên diện tích đất 0,2m² thuộc thửa 164, tờ bản đồ 24, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 20/3/2026 của Công ty TNHH Đ).

- Bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T diện tích đất 2,7m² (thể hiện theo tọa độ 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 1a Mảnh trích đo địa chính ngày 20/3/2026 của Công ty TNHH Đ) mà ông P, bà T được quyền sử dụng nêu trên.

- Bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A, ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A, ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mình được cấp liên quan đất tranh chấp để làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động về quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định của pháp luật (bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A có nghĩa vụ giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 329104 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2004 đứng tên Ông (bà) Nguyễn Thị T1, xác nhận thừa kế cho bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A ngày 18/6/2013; ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T có nghĩa vụ giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 418475 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 09/11/2017 đứng tên ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T).

Trường hợp bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A, ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục theo quy định để chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo bản án và quy định của pháp luật.

- Chi phí giám định, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tại giai đoạn xét xử sơ thẩm là 22.682.903 đồng: Ông P và bà T chịu.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là 5.000.000 đồng: Bà T1 chịu.

- Án phí: Các bên chịu theo quy định.

- Ông P, bà T rút nội dung kháng cáo khác ngoài thỏa thuận trên.

[2] Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên công nhận.

[3] Từ nhận định trên, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 289, 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

1.1. Bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A được quyền sử dụng diện tích đất:

- Diện tích đất: $0,8m^2 + 1,3m^2$ thuộc thửa 164, tờ bản đồ 24, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí mô tả số 164b và 164c theo sơ đồ vị trí ngày 04/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

- Diện tích đất: $2,4m^2$ (gồm: $1,7m^2 + 0,7m^2$) thuộc thửa 164, tờ bản đồ 24, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Mảnh trích đo địa chính ngày 20/3/2026 của Công ty TNHH Đ).

1.2. Ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T được quyền sử dụng diện tích đất:

- Diện tích đất: $21m^2$ thửa 166, tờ bản đồ 24, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí đất mô tả số 166c theo sơ đồ vị trí ngày 04/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

- Diện tích đất: $2,7m^2$ (gồm: $0,6m^2$ thửa 166 và $2,1m^2$ thửa 164, tờ bản đồ 24, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), thể hiện theo tọa độ 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 1a tại Mảnh trích đo địa chính ngày 20/3/2026 của Công ty TNHH Đ.

1.3. Bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A có nghĩa vụ tháo dỡ phần mái tôn trên diện tích đất $0,2m^2$ thuộc thửa 164, tờ bản đồ 24, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (thể hiện theo tọa độ 4, 5, 6, 4 Mảnh trích đo địa chính ngày 20/3/2026 của Công ty TNHH Đ) mà ông P, bà T được quyền sử dụng nêu trên.

1.4. Bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T diện tích đất $2,7m^2$ (thể hiện theo tọa độ 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 1a tại Mảnh trích đo địa chính ngày 20/3/2026 của Công ty TNHH Đ) mà ông P, bà T được quyền sử dụng nêu trên.

1.5. Bà Nguyễn Thị T1, bà Chu Thị Mỹ A, ông Đỗ Văn P, bà Bùi Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định của pháp luật.

1.6. Bà Nguyễn Thị T1, bà Chu Thị Mỹ A, ông Đỗ Văn P, bà Bùi Thị T có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mình được cấp liên quan đến diện tích đất tranh chấp để làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biên động về quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định của pháp luật (bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A có nghĩa vụ giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 637896 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 26/8/2013 cho bà Nguyễn Thị T1, “Là chủ sử

dụng đất và là người đại diện của bà Chu Thị Mỹ A”; ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T có nghĩa vụ giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 418475 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 09/11/2017 đứng tên ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T).

Trường hợp bà Nguyễn Thị T1 và bà Chu Thị Mỹ A, ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục theo quy định để chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo bản án và quy định của pháp luật.

1.7. Chi phí giám định, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tại giai đoạn xét xử sơ thẩm là 22.682.903 đồng: Ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T chịu. Đã nộp xong.

1.8. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là 5.000.000 đồng: Bà Nguyễn Thị Thu phải chịu. Đã nộp xong.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo: Bà T1 trả lại diện tích đất 33,7m² (vị trí 166b theo sơ đồ vị trí ngày 04/12/2023) và 36,7m² thuộc Khu A (39,4m² – 2,7m² ông P và bà T sử dụng) theo Mảnh trích đo địa chính ngày 20/3/2026); Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2004 giữa bà X và bà T1; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giấy tay theo tờ “đơn xin sang nhượng đất” chiều ngang (phần đầu và đuôi) 5m x chiều dài 20m.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010226 ngày 03/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Ba (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực X - Thành phố Hồ Chí Minh). Đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn P và bà Bùi Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0018875 ngày 22/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh. Đã nộp đủ.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực X, TP Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (39).

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

Trương Văn Tâm

