

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 585/2026/DS-PT
Ngày 27-3-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
yêu cầu chấm dứt hành vi trái
pháp luật

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Cường;
Ông Bùi Ngọc Thạch.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký 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: Bà Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1452/TLPT-DS ngày 08/12/2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1525/2026/QĐ-PT ngày 11/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn N, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ B, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1988; địa chỉ: số A đường C, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai), là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/7/2020). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Hữu L, sinh năm 1940; địa chỉ: số A khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Hòa T1, sinh năm 1960; địa chỉ: số D khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Ông Lương Tuấn V, sinh năm 1962; địa chỉ: số E C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Bà Lê Thị C, sinh năm 1965. Địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1962; địa chỉ: khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Bà Âu Lành B, sinh năm: 1942. CMND số: xxx cấp tại Công an tỉnh B. Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm: 1970. CMND số: xxc, cấp tại Công an tỉnh B. Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm: 1972. CMND số: xxz, cấp tại Công an tỉnh B. Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1974. CMND số: xxs, cấp tại Công an tỉnh B. Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1966, địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

10. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1945; địa chỉ: số A khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm: 1970. Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn N.

NHẬN THẤY:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Cha mẹ ông Nguyễn Tấn N là ông Nguyễn Tấn T4 (sinh năm 1946, chết ngày 11/4/2018) và bà Âu Lành B, sinh năm 1942. Ông T4, bà B có tất cả 06 người con gồm:

1. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1970.

2. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1972.
3. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1974.
4. Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1966.
5. Ông Nguyễn Tấn N (nguyên đơn).
6. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1970.

Năm 2014, ông T4 cho ông N thừa đất số 198 thuộc tờ bản đồ 09 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Việc tặng cho không làm giấy tờ nhưng các thành viên trong gia đình đều biết và đồng ý. Sau khi được cho đất, ông N đến thừa đất tiến hành xit thuốc cỏ và đã làm bờ rào ranh đất nhưng ông L ngăn cản. Sau đó vì đi làm ăn xa nên ông N không đến canh tác thừa xuyên nên ông Lê Hữu L chiếm đất sử dụng. Hiện tại ông L trồng chuối trên đất còn ông N không có tài sản nào trên đất.

Về việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đất này do ông Nguyễn Tấn T4 đăng ký kê khai theo biên nhận không rõ ngày tháng năm 1998, ông N chỉ biết thừa đất tranh chấp là một trong những thửa đất được đăng ký theo giấy biên nhận nêu trên, còn thửa đất nào thì ông N chưa xác định được. Lý do vì sao ông T4 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N không được biết. Năm 2019, ông N tiếp tục đến thửa đất để sử dụng thì ông L cho rằng đất của nhà ông L và cản trở việc sử dụng đất của ông N. Hiện nay, ông Lê Hữu L đang làm các thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất mà ông N đang quản lý sử dụng - thửa đất số 198. Vì vậy, ông N đã làm đơn yêu cầu hòa giải và được UBND phường T tổ chức hòa giải nhưng hòa giải không thành. Hiện tại, thửa đất 198 được quy hoạch thuộc Dự án nạo vét suối cái đoạn từ Cầu T đến Sông Đ, quyền sử dụng đất bị thu hồi theo Thông báo số 362/TB-UBND ngày 27/6/2024 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc ông Lê Hữu L ngang nhiên cản trở, xâm chiếm đất của ông N như vậy là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền về tài sản của ông N được pháp luật bảo vệ. Ông N đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Hữu L chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở ông Nguyễn Tấn N thực hiện quyền sử dụng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 09 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Thửa đất 198 được quy hoạch thuộc Dự án nạo vét suối cái đoạn từ Cầu T đến Sông Đ, diện tích đất đã được đo đạc thực tế là 392,1m² và bị thu hồi theo Thông báo số 362/TB-UBND ngày 27/6/2024 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Tấn N được hưởng giá trị quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 392,1m² thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 09 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đối với việc đo vẽ diện tích đất tranh chấp theo Mẫu trích lục địa chính có đo đạc ngày 10/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì nguyên đơn xác định diện tích đo thực tế này không chính xác vì quá trình nguyên đơn tranh chấp nguyên đơn xác định ranh giới chưa chính xác, không phù hợp với diện tích đất bị thu hồi cho nên đại diện nguyên đơn không yêu cầu sử dụng Mẫu

trích lục ngày 10/02/2025 để xác định diện tích thực tế đất tranh chấp mà nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp là diện tích 392,1m² thuộc thửa 198 được đo đạc thực tế để thu hồi đất theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 233-2023 ngày 26/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

** Bị đơn ông Lê Hữu L trình bày:*

Về diện tích thực tế đất tranh chấp: Ông L thống nhất ý kiến của nguyên đơn về việc diện tích đất tranh chấp bị thu hồi theo thông báo số 362/TB-UBND ngày 27/6/2024 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương, đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về việc xác định diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 233-2023 ngày 26/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T 392,1m².

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Cha ông L là ông Lê Văn N2 (chết năm 1946) và mẹ ông L là bà Nguyễn Thị K (sinh năm 1913, chết năm 1999). Sinh thời, cha ông Lê ông Lê Văn N2 là chủ sử dụng phần đất gồm có 04 thửa đất:

- + Thửa đất thứ nhất có diện tích 4.230m²,
- + Thửa đất thứ hai có diện tích 1.376m²,
- + Thửa đất thứ ba có diện tích 4.320m²
- + Thửa đất thứ tư có diện tích là 3.200m².

Tổng diện tích 04 thửa đất là 13.216m² tọa lạc tại thị xã P, Tổ N, quận T, tỉnh Biên Hòa nay là phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ theo Bộ Đ do Ty Điền Địa tỉnh B lập năm 1953 thì thửa đất số 198, diện tích 460m² là một phần trong tổng diện tích 13.216m². Hiện nay, các phần đất trên thuộc tờ bản đồ số 9 khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm có tất cả 07 thửa, thửa đất số: 143, 144, 197, 198, 212, 865 và thửa đất số 1125 có tổng diện tích là 11.657m².

Năm 1946, cha ông L là ông Lê Văn N2 chết thì do mẹ ông L bà Nguyễn Thị K tiếp quản sử dụng toàn bộ diện tích đất này. Năm 1954, bà Nguyễn Thị K có xây cất một căn nhà ngói tây, vách ván trên thửa đất số 865. Sau đó, dời nhà sang qua thửa đất số 212 để ở và sử dụng, trồng cây ăn trái xung quanh nhà thửa đất này liền ranh với thửa đất 198, ông L sử dụng thửa đất 198 để trồng chuối liên tục từ năm 1954 cho đến nay.

Năm 2013, ông L có liên hệ với UBND xã T để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Cán bộ địa chính trả lời là ông Nguyễn Tấn T4 cũng xin đăng ký nên không giải quyết cho nên ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông L xác định đã sử dụng ổn định thửa đất số 198 từ năm 1954 tính đến nay là 70 năm (1954-2024) nên ông L không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H1, ông Lương Hòa T1, ông Lương Tuấn V, bà Lê Thị C có đơn xin vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến. Bà Âu Lành B, ông Nguyễn Tấn H, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Tấn M và ông Nguyễn Tấn H (sinh năm 1970) đã được Tòa

án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* ông Lê Văn T2 có đơn trình bày và có ý kiến không liên quan đến vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 28/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn N đối với bị đơn ông Lê Hữu L về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/8/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật xâm phạm quyền sở hữu của nguyên đơn tại thửa đất số 198, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N3 và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi hòa giải, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: nguyên đơn cho rằng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 09 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh) hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của ông Nguyễn Tấn T4 (cha của nguyên đơn) khai phá, quản lý, sử dụng và có đăng ký kê khai năm 1998. Sau khi ông T4 chết, năm 2019 nguyên đơn đến sử dụng đất thì bị đơn là ông Lê Hữu L ngăn cản. hiện tại thửa 198 được quy hoạch thuộc dự án

nao vết suối cái đoạn từ cầu T đến Sông Đ, bị thu hồi theo Thông báo số 362/TB-UBND ngày 27/6/2024 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc nguyên đơn sử dụng, quản lý đất. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

- Về nguồn gốc sử dụng đất: nguyên đơn cho rằng đất do ông Nguyễn Tấn T4 khai phá, sử dụng và đăng ký kê khai theo bản sao lục họa đồ năm 1973 (bút lục 03): thể hiện họa đồ thửa 113 tờ thứ 3 (đo năm 1938) tại tỉnh Biên Hòa, tổng Chánh M, xã P, họa đồ này không thể hiện thửa đất này của ai và hiện nay là thuộc thửa đất nào. Về giấy đăng ký đất năm 1998 của ông Nguyễn Tấn T4 (bút lục 04): không thể hiện có thửa đất số 198, tờ bản đồ 09. Cơ quan quản lý đất đai tại địa phương UBND phường T (bút lục số 130) xác định thửa 198 tờ bản đồ 09 theo hồ sơ địa chính chưa có ai đăng ký vào sổ mục kê, sổ địa chính. Trước thời điểm tranh chấp quyền sử dụng đất UBND phường T không nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất số 198 tờ bản đồ số 09 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha ông Nhị (ông Nguyễn Tấn T4).

- Về quá trình sử dụng đất: UBND phường T không xác định được người sử dụng đất thực tế (bút lục số 130); thửa 198, tờ bản đồ 09 là đất cây lâu năm, về phía nguyên đơn không có chứng cứ thể hiện có quá trình sử dụng đất, canh tác, trồng cây trên đất. Hiện trên đất có 378 cây chuối, 01 cây xà cừ đều do bị đơn trồng, quản lý được nguyên đơn thừa nhận. Hơn nữa, bị đơn là người quản lý, sử dụng các thửa đất liền kề thửa 198; nguyên đơn không sử dụng bất kỳ thửa đất nào khác xung quanh thửa 198.

Từ các phân tích trên xét thấy, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguyên đơn đăng ký kê khai, có quyền sử dụng đất và có quá trình quản lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ 09 diện tích 429,5m² tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 99, 100, 101, 166 Luật Đất đai năm 2013 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

[4] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí phúc thẩm, nguyên đơn phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 148; khoản 1, Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn N. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn N phải chịu 300.000 đồng được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016815 ngày 11/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27/3/2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố HCM;
- TAND khu vực 17, TP HCM;
- Phòng THADS khu vực 17, TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Văn Huỳnh