

**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 Lý - 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.

Trong các ngày 18, 25 tháng 3 và ngày 01 tháng 4 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 1610/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 1575/2026/QĐ-PT ngày 20/01/2026, Thông báo v/v mở lại phiên tòa số 3006/2026/TB-TA ngày 09/3/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 3693/2026/QĐ-PT ngày 18/3/2026, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 4215/2026/TB-TA ngày 24/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1963; địa chỉ: **Thôn F, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh)**. (Vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông **Lê Văn T**:

+ Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1993; Địa chỉ: **Thôn F, xã L, thành phố Hồ Chí Minh**. (Có mặt).

+ **Công ty L2**; Địa chỉ: **D Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**; Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Thành T1**, sinh năm 1982, Giám đốc **Công ty L2**.

Ủy quyền lại cho: Bà **Võ Thị Phương C**, sinh năm 2002; Địa chỉ: **D Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**. (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Lê Văn T**: Luật sư **Hoàng Ngọc Q**, sinh năm 1985 và Luật sư **Nguyễn Thành T1**, sinh năm 1982 - **Công ty L2**; Địa chỉ: **D Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**. (Luật sư **Q** có mặt; Luật

sur T1 vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Quảng Thị T2, sinh năm 1942; Địa chỉ: Thôn F, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quảng Thị T2: Ông Trần Văn T3, sinh năm 1963; Địa chỉ: 8 P, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phan Thị K, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.2. Bà Phan Kim L, sinh năm 1971; Địa chỉ: A Cầu X khu phố F, phường T, Quận I, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.3. Bà Phan Thị Thu H, sinh năm: 1976; Địa chỉ: A T, H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà K, bà L, bà H: Ông Trần Văn T3, sinh năm 1963, Địa chỉ: 8 P, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn F, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Võ Văn Đ1, sinh năm 1950. (Vắng mặt).

4.2. Ông Lưu Văn X, sinh năm 1962. (Vắng mặt).

4.3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962. (Vắng mặt).

4.4. Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1948. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn F, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh).

5. Người kháng cáo: Ông Lê Văn 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: Phần đất tranh chấp diện tích 242,1m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 43, xã L, là một phần đất nằm trong diện tích 8.941m² thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17, tại xã L (số cũ, gọi tắt là thửa đất 148). Đồng thời thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 nằm trong tổng diện tích 04 ha đất do ông Lê Văn Đ2 khai phá và được cấp bằng khoán thời Pháp. Khi ông Đ2 già yếu đã giao lại cho ông Lê Văn H1. Vào năm 1988, ông Lê Văn H1 giao lại cho ông Lê Văn T diện tích là 8.941m² thuộc thửa đất số 148 nói trên. Sau khi được cho đất, ông T trồng cây ăn trái: măng cầu, vú sữa trên đất. Việc khai nhận thửa đất 148 được các cán bộ tại địa phương xác nhận và được Ủy ban nhân dân xã L cấp sổ mục kê đất năm 1995 tại trang số 108, quyển số 02, diện tích là 8.941m² do ông Lê Văn T đứng tên. Đến năm 2008, ông T làm thủ tục đăng ký xin cấp chứng nhận Quyền sử dụng đất cho diện tích 8.941m² thửa đất số 148 nhưng Ủy ban nhân dân xã L không cấp với lý do là diện tích nêu trên có một số

hộ dân ở trước và sau năm 1975. Trong số các hộ đó có hộ gia đình bà **Quảng Thị T2** đã chiếm dụng 242,1m² nằm trong thửa đất 148 của ông **T** như trình bày trên. Tuy nhiên, bà **T2** đã khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp nói trên cho bà **T2** và yêu cầu ông **T** bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng, ông **T** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **T2** nên đã có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích 242,1m² thuộc thửa đất 35 (cũ là một phần thửa 148), tờ bản đồ số 43 (cũ là 17), tại **xã L, thành phố V** cho ông **Lê Văn T**; buộc bà **Quảng Thị Thanh di D2** toàn bộ nhà, vật dụng, cây trồng trên phần diện tích 242,1m² đất tranh chấp trả lại phần đất này cho ông **Lê Văn T**. Sau đó, bà **T2** rút yêu cầu khởi kiện nên ông **T** trở thành nguyên đơn và vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên. Sau khi bà **T2** là bị đơn thì bà **T2** có đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp cho bà **T2**. Đối với yêu cầu phản tố của bà **T2**, ông **T** không đồng ý.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Lê Văn T** trình bày: Căn cứ vào nguồn gốc đất, các giấy tờ pháp lý mà nguyên đơn đã nộp cho Tòa án thể hiện ông **T** đứng tên đăng ký kê khai trong sổ mục kê diện tích 8.941m² thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 tọa lạc **xã L**. Đất có nguồn gốc rõ ràng, do cha ông **T** khai phá nhưng bị dồn dân lập ấp dẫn đến các hộ dân lấn chiếm hoặc mượn đất ở nhờ nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp ông **Võ Văn D1** đứng tên thửa đất số 1569 tờ bản đồ số 17 cũng thừa nhận nguồn gốc của ông **Lê Văn H1** tức nằm trong một phần thửa đất 148. Thửa đất tranh chấp số cũ là 1568, tờ 17 có vị trí cạnh thửa đất 1569, tờ 17; do đó cũng nằm trong một phần thửa 148, bà **T2** trình bày là đất khai phá từ năm 1958 là không có cơ sở. Đối chiếu quy định của Luật Đất đai năm 2024, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà **Quảng Thị T2** và người đại diện hợp pháp của bà **T2** trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông **Phan Văn B1** là ông **Phan Văn B2**, bà **Lưu Thị T4** khai phá từ năm 1958, gia đình bà **T2** sử dụng ổn định từ năm 1958 đến năm 2016 không ai tranh chấp và kể từ ngày 30-11-2016, ông **T** cho rằng đất của gia tộc ông để lại cho ông **T** sử dụng nên đã tranh chấp vô cơ với gia đình bà **T2** là không có cơ sở. Phần đất tranh chấp ông **T** không sử dụng, không kê khai, không đóng thuế; gia đình bà **T2** sử dụng đất ổn định, liên tục, có đăng ký kê khai và được ghi nhận trong sổ mục kê các giai đoạn, có đóng thuế và làm các nghĩa vụ của người sử dụng đất đúng quy định, xây cất nhà ở đã trải qua 02 thế hệ là cha mẹ chồng bà **T2** là ông **Phan Văn B2**, bà **Lưu Thị T4** rồi đến vợ chồng ông **Phan Văn B1**, bà **Quảng Thị Thanh M** ông **T** cũng không ý kiến tranh chấp. Do đó, bà **T2** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông **T**; bà **T2** phản tố yêu cầu công nhận cho bà **T2** được quyền sử dụng diện tích 242,1m² thuộc thửa đất số 35 (cũ là 1568), tờ bản đồ 43 (số cũ là 17) tọa lạc **xã L, thành phố V** (nay là **xã L, thành phố Hồ Chí Minh**).

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Thị K**, bà **Phan Kim L**, bà **Phan Thị Thu H** và người đại diện hợp pháp trình bày: Bà **K**, bà **L**, bà **H** là con của ông **Phan Văn B1** và bà **Quảng Thị T2** đồng

ý với toàn bộ ý kiến, yêu cầu phản tố của bị đơn bà T2, không đồng ý với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn ông T.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông là con rể của bà Quảng Thị T2, hiện nay ông đang ở nhờ trên căn nhà của bà T2 tọa lạc trên diện tích 245,6m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ 43, tọa lạc xã L, thành phố V (nay là thành phố Hồ Chí Minh). Ông chỉ là người xây nhà giúp bà T2 chứ ông không có quyền gì trên nhà, đất này. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu cho bà T2.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng ông Võ Văn D1 trình bày: Vào năm 1960, khi đôn dân lập ấp, ông về sống trên đất của ông Lê Văn H1 cho tới nay và ông đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông. Khi về sống trên đất ông H1, ông đã thấy có nhà của ông Phan Văn B2 - cha ruột của ông Phan Văn B1 nằm trên vị trí nhà bà T2 hiện nay. Bà T2 là vợ ông B1, trước đây bà T2 và ông B1 sống chung cùng ông B2, sau khi ông B2 chết thì bà T2 và ông B1 tiếp tục ở trên thửa đất số 1568, tờ 17 nay là thửa 35 tờ 43, thửa đất bà T2 ở riêng biệt với thửa đất nhà ông. Ông cung cấp chứng cứ cho lời trình bày trên là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD067051 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông ngày 31-10-2005 với diện tích 201m² thuộc thửa đất 1569, tờ 17. Năm 2005, sổ mục kê ghi ông đứng tên thửa đất số 35 tờ bản đồ số 43 là nhầm lẫn. Ông cam kết không tranh chấp gì với bà T2 về thửa đất số 35 tờ bản đồ số 43 nói trên. Ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình và xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên xét xử.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng ông Lưu Văn X trình bày: Nhà ông ở cách nhà bà T2 khoảng 15m. Năm 1970, khi đó ông được 08 tuổi thì đã thấy ông Phan Văn B2 và bà Lưu Thị T4 có căn nhà trên thửa đất số 35, tờ 43 mà bà T2 đang ở hiện nay. Năm 2001, bà T4 vợ ông B2 chết, ông B1 và bà T2 tiếp tục ở trên căn nhà này cho đến năm 2007 thì ông bà đập nhà đi xây lại nhà mới trên nền đất cũ. Đến năm 2016, ông B1 chết, bà T2 tiếp tục ở trên nhà đất này cho tới nay. Ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình và xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên xét xử.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông sinh ra và lớn lên ở thôn F, xã L. Nhà ông ở đối diện nhà bà T2 hiện nay, cách khoảng 20 mét. Năm 1970, ông đã thấy ông Phan Văn B2 và bà Lưu Thị T4 có căn nhà trên thửa đất số 35, tờ 43 mà bà T2 đang ở hiện nay. Ông B1, bà T2 là con nên cũng ở trên căn nhà của ông B2, bà T4. Năm 1989, ông B2 chết, ông B1 và bà T2 tiếp tục ở trên căn nhà này cho đến năm 2007 thì ông bà đập nhà đi xây lại nhà mới trên nền đất cũ. Đến năm 2016, ông B1 chết, bà T2 tiếp tục ở trên nhà đất này cho tới nay. Ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình và xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên xét xử.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng ông Phạm Văn Đ1 trình bày: Khoảng năm 1988, ông là cán bộ hòa giải nên chứng kiến việc chia đất và biết ông Lê Văn H1 chia cho ông Lê Văn T tổng diện tích khoảng 8.946m². Sau này ông được biết, vào năm 1993, ông T có đăng ký sổ mục kê và đến năm

1995 ông **T** đứng tên trong sổ mục kê với diện tích đất trên. Ông không biết những hộ ở trên diện tích đất mà ông **T** được ông **H1** cho là những hộ nào và ông cũng không biết quá trình sử dụng đất của ông **T** sau khi được cho đất ra sao. Ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình và xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên xét xử.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Văn T** về việc yêu cầu công nhận phần diện tích 242,1m² đất thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 43 tọa lạc xã **L**, thành phố **Hồ Chí Minh** cho ông **Lê Văn T** và buộc bà **Quảng Thị Thanh di D2** toàn bộ nhà, vật dụng, cây trên phần diện tích 242,1m² đất nói trên trả lại phần đất này cho ông **Lê Văn T**.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Quảng Thị T2** về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 242,1m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại xã **L**, thành phố **Hồ Chí Minh** cho bà **Quảng Thị T2**.

Diện tích 242,1m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 43 có vị trí là các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 17, 10, 11, 12, 16, 2 theo sơ đồ vị trí do **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh B** ký ngày 09-7-2024 được đính kèm Bản án này.

Bà **Quảng Thị T2** được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 242,1m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại xã **L**, thành phố **Hồ Chí Minh** theo quy định pháp luật.

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

- Ngày 06/10/2025 ông **Lê Văn T** là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, 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:

Theo Sơ đồ vị trí ngày 09/7/2024, phần tranh chấp có diện tích 242,1m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ 43 tại xã **L**, Thành phố **Hồ Chí Minh**.

Nguyên đơn ông **Lê Văn T** cho rằng diện tích tranh chấp thuộc một phần thửa 148, tờ bản đồ 17 với diện tích 8.941m², có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích đất 04ha do ông **Lê Văn Đ2** khai phá và được cấp bằng khoán thời Pháp, sau đó ông **Đ2** giao lại cho ông **Lê Văn H1**. Năm 1988, ông **H1** giao lại cho ông **Lê Văn T**. Năm 1995, ông **T** đăng ký sử dụng diện tích 8.941m² thuộc thửa 148, tờ bản đồ 17 trong Sổ mục kê của **UBND xã L**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn xác nhận trước đây ông **H1** có cho ông **Lê Văn T**, ông **Lê Văn T5**, bà **Lê Thị X1** mỗi người một phần đất, trong đó ông **T** được cho phần đất tranh chấp trong vụ án, ông **H1** đã chết. Tuy nhiên nội dung này chưa được tòa án cấp sơ thẩm làm rõ về quan hệ nhân thân của ông **Lê Văn T** để xem xét có ai có ý kiến về phần diện tích tranh chấp hay không.

Bị đơn bà **Quảng Thị T2** cho rằng diện tích tranh chấp thuộc thửa 35, tờ bản đồ 43 (cũ là thửa 1568, tờ bản đồ 17), có nguồn gốc của ông **Phan Văn B2**, bà **Lưu Thị T4** (cha mẹ chồng bà **T2**) sử dụng ổn định từ năm 1958. Sau này bà **T2** và chồng là ông **Phan Văn B1** tiếp tục sử dụng đến nay. Theo hồ sơ địa chính năm 1995, thửa 1568, tờ bản đồ 17 (nay là thửa 35, tờ bản đồ 43) với diện tích 256m² do ông **Phan Văn B1** đăng ký sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn xác nhận ông **B2** và bà **T4** đã chết, ông **B2**, bà **T4** có 09 người con, trong đó có ông **Phan Văn B1** (đã chết), bà **Phan Thị L1** (đã chết), bà **Phan Thị M1**, bà **Phan Thị G**, những người còn lại không rõ thông tin cụ thể nhân thân của họ. Nội dung này cũng chưa được tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

Như vậy, để bảo đảm giải quyết vụ án thì cần phải xác định quan hệ nhân thân của cả nguyên đơn và bị đơn để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, làm rõ ý kiến và yêu cầu của họ trong vụ án mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông **Lê Văn T**. Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 11 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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] Đơn kháng cáo của ông **Lê Văn T** trong thời hạn luật định, bảo đảm thủ tục nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông **Lê Văn T**:

Các đương sự xác định đất tranh chấp có diện tích 242,1m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 43, xã **L** có vị trí là các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 17, 10, 11, 12, 16, 2 theo sơ đồ vị trí do **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh B** ký ngày 09-7-2024 (gọi tắt là sơ đồ vị trí ngày 09-7-2024); đồng ý với sơ đồ vị trí ngày 09-7-2024, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 28-5-2024.

Nguyên đơn ông **Lê Văn T** cho rằng, đất tranh chấp thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 43, tại xã **L** thuộc một phần thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17, tại xã **L** (diện tích 8.941m²) có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích 04ha đất do ông **Lê Văn Đ2** khai phá và được cấp bằng khoán thời Pháp. Sau đó ông **Đ2** giao lại cho ông **Lê Văn H1**. Vào năm 1988, ông **Lê Văn H1** giao lại cho ông **Lê Văn T**. Năm

1995, ông **T** được đứng tên diện tích là 8.941m² thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 trong sổ mục kê đất của Ủy ban nhân dân xã **L** tại quyền số 02, trang số 108. Ông **T** yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên công nhận phần diện tích 242,1m² thuộc thửa đất 35 (cũ là một phần thửa 148), tờ bản đồ số 43 (cũ là 17), tại xã **L**, thành phố **V** cho ông **Lê Văn T**; buộc bà **Quảng Thị Thanh di D2** toàn bộ nhà, vật dụng, cây trồng trên phần diện tích 242,1m² đất tranh chấp trả lại phần đất này cho ông **Lê Văn T**.

Bị đơn bà **Quảng Thị T2** cho rằng diện tích 242,1m² đất tranh chấp thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 43, tại xã **L** (cũ là thửa số 1568, tờ bản đồ số 17) có nguồn gốc của gia đình cha mẹ chồng bà là ông **Phan Văn B2** và bà **Lưu Thị T4** sử dụng ổn định từ năm 1958, sau này bà về sống cùng ông **Phan Văn B1** là con ông **B2**, bà **T4** và tiếp tục sử dụng đến nay. Quá trình sử dụng đất gia đình bà có đăng ký kê khai và được đứng tên trong sổ mục kê qua các thời kỳ, có đóng thuế sử dụng đất, được cơ quan có thẩm quyền cấp sổ hộ khẩu gia đình bà thường trú tại địa chỉ đất tranh chấp nói trên và đã 02 lần xây, sửa nhà nhưng ông **T** không có ý kiến tranh chấp gì. Từ năm 2016, ông **T** bắt đầu tranh chấp với gia đình bà. Nay bà **T2** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Văn T**. Bà **T2** phản tố yêu cầu công nhận cho bà **T2** được quyền sử dụng diện tích 242,1m² thuộc thửa đất số 35 (cũ là 1568), tờ bản đồ 43 (cũ là 17) tọa lạc xã **L**, thành phố **V** (nay là xã **L**, thành phố **Hồ Chí Minh**).

Như vậy, để bảo đảm giải quyết vụ án thì cần phải đưa ông **Phan Văn B2** và bà **Lưu 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 ông **Phan Văn B2** và bà **Lưu 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 khác phục được, do vậy hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn xác nhận ông **Phan Văn B2** và bà **Lưu Thị T4** đã chết, ông **B2**, bà **T4** có 09 người con, trong đó có ông **Phan Văn B1** (đã chết), bà **Phan Thị L1** (đã chết), bà **Phan Thị M1**, bà **Phan Thị G**, những người còn lại không rõ thông tin cụ thể nhân thân của họ. Ngoài ra, theo nguyên đơn thì phần đất tranh chấp trong vụ án thuộc một phần diện tích đất 8.941m² thửa số 148 mà ông **Lê Văn H1** giao lại cho ông **Lê Văn T** vào năm 1988. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn xác nhận trước đây ông **H1** có cho ông **Lê Văn T**, ông **Lê Văn T5**, bà **Lê Thị X1** mỗi người một phần đất, trong đó ông **T** được cho phần đất tranh chấp trong vụ án, ông **H1** đã chết. Khi giải quyết lại vụ án, cần làm rõ ý kiến ông **T5**, bà **X1** và người thừa kế theo quy định của ông **H1** về việc giải quyết vụ án để bảo đảm giải quyết toàn diện vụ án.

Nội dung thông tin nhân thân của ông **Phan Văn B2**, bà **Lưu Thị T4** cũng như nội dung thông tin liên quan đến ông **Lê Văn H1**, ông **Lê Văn T5**, bà **Lê Thị X1** nêu trên liên quan đến việc giải quyết vụ án phát sinh tại giai đoạn xét xử phúc thẩm nên được xem là tình tiết phát sinh mới.

Ngoài ra, khi giải quyết lại vụ án, cần làm rõ thêm tại cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai đối với diện tích đất tranh chấp 242,1m² thửa số 35 (cũ là 1568), tờ bản đồ số 43 (cũ là 17), xã L, Thành phố Hồ Chí Minh có phải thuộc một phần thửa đất số 148 (diện tích 8.941m²), tờ bản đồ số 17 (bản đồ địa chính năm 1998), xã L, Thành phố Hồ Chí Minh hay không.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T 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 85/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Lê Văn T và bị đơn là bà Quảng Thị T2.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T không phải chịu.

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;
- TAND KV13, TP Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV13, TP Hồ Chí Minh;
- Thị hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm