

Bản án số: 986/2026/DS-PT

Ngày: 19/5/2026

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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Đào Minh Đa

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - 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:** Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 615/2026/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 08/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2605/2026/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6835/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: xóm H, xã V, huyện Y, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: số G đường số H, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Đồng Thị Diễm H, sinh năm 1986; địa chỉ: số E đường T, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Ông Trần Xuân H1, địa chỉ: số E đường T, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cháu Lê Tuấn K, sinh năm 2006; địa chỉ: số E đường T, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Cháu Lê Thị Diễm Q, sinh năm 2008; địa chỉ: số E đường T, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của cháu Lê Thị Diễm Q: Bà Đồng Thị Diễm H, sinh năm 1986; địa chỉ: số E đường T, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1959; địa chỉ: số B (số M đường T) khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1988; địa chỉ: số B (số M đường T) khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Bích L và bà Phạm Thị H2; địa chỉ liên hệ: số B đường G, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, là Luật sư thuộc Công ty TNHH H4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

5. Ông Nguyễn Ngọc H3, sinh năm 1977; địa chỉ: số B (số M đường T) khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1987; địa chỉ: hẻm E đường T, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/11/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Văn Đ trình bày:

Ông Bùi Văn Đ là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1793, tờ bản đồ số 3AB.13, tọa lạc tại khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 51m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06313 do UBND thị xã D cấp ngày 13/11/2012, đăng ký cập nhật biến động sang tên cho ông Bùi Văn Đ ngày 14/05/2019, nguồn gốc sử dụng do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 13/6/2024, do có nhu cầu xác định ranh giới thửa đất, ông Đ nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D để trích lục bản đồ địa chính. Ngày 25/6/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D ban hành Văn bản số 2473/CNVDPKĐĐ-KTĐĐ&BD, xác định hiện trạng ranh giới thửa đất không phù hợp với Giấy chứng nhận đã được cấp. Trong đó, tại phía Tây Bắc thửa đất có diện tích khoảng 3,3m² hiện trạng do ông Trần Xuân H1 đang sử dụng; tại phía Đông Nam có diện tích 1,5m² hiện trạng do bà Đồng Thị Diễm H đang sử dụng. Diện tích đất thực tế của ông Đ chỉ còn lại 46,2m². Cơ quan chức năng yêu cầu ông Đ liên hệ với ông Trần Xuân H1 và bà Đồng Thị Diễm H để xác định lại ranh giới.

Ông Đ đã nhiều lần liên hệ với bà H và ông H1 để giải quyết nhưng ông H1 và bà H không hợp tác. Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Xuân H1 phải tháo dỡ hàng rào và phần công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại diện tích đất khoảng 3,3m² và bà Đồng Thị Diễm H phải tháo dỡ và trả lại cho ông diện tích đất 1,5m² thuộc thửa đất số 1793, tờ bản đồ số 3AB.13, theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL329023 đã cấp cho ông Đ.

Đối với tài sản hiện hữu trên đất tranh chấp, ông Đ xác định không tranh chấp về quyền sở hữu tài sản trên đất. Do phần tường nhà phía giáp ranh với bà H là do bà H xây dựng, quản lý và sử dụng; còn phần tường nhà phía giáp ranh với ông H1 là do bà Đ1 xây dựng, quản lý và sử dụng.

Quá trình tố tụng, ông Đ trình bày phần tường gạch xây dựng trên đất là công trình kiên cố, nếu buộc tháo dỡ để trả lại đất sẽ ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, ông đề nghị Tòa

án giữ nguyên hiện trạng và buộc các bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thanh toán cho ông giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đang sử dụng của ông theo giá đất do Hội đồng định giá đã xác định.

Đối với lời trình bày của ông H1 về việc ông chỉ đứng tên giùm cho bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T, thực tế ngôi nhà do bà Đ1 và bà T trực tiếp quản lý, sử dụng, ông Đ yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị Hồng T và ông Trần Xuân H1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 3,3m² đang sử dụng. Đối với việc chuyển quyền, thỏa thuận đứng tên giùm giữa ông H1, bà Đ1 và bà T, ông Đ xác định đây là quan hệ giữa các bên tham gia thỏa thuận, không liên quan gì đến ông nên không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Bị đơn bà Đồng Thị Diễm H vắng mặt, tại lời khai trong quá trình tố tụng, bà H trình bày:

Ngôi nhà bà đang cư trú không phải do bà xây dựng nên bà không biết việc nhà có lấn sang đất của ông Bùi Văn Đ. Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ bà Đào Thị M vào năm 2016 và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Trong suốt quá trình sử dụng, bà không thực hiện việc sửa chữa, cải tạo hay xây dựng lại ngôi nhà nên không biết việc nhà xây không đúng với ranh giới đất được cấp.

Đối với Phiếu đo đạc lập ngày 21/3/2025 xác định tường xây nhà của bà đã lấn sang đất của ông Bùi Văn Đ diện tích 1,5m², bà không có ý kiến gì. Bà cho rằng có thể trong quá trình xây dựng trước đây, người xây dựng nhà cho bà Đào Thị M đã xác định ranh giới không đúng, dẫn đến phần tường xây dựng bị lấn sang đất của ông Đ.

Hiện nay, bà có dự định sửa chữa lại ngôi nhà nên bà đồng ý tháo dỡ phần tường nhà đã lấn qua đất của ông Đ để trả lại cho ông Bùi Văn Đ diện tích đất 1,5m² theo kết quả đo đạc. Trường hợp không tháo dỡ tường để hoàn trả đất cho ông Bùi Văn Đ thì bà đồng ý thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 1,5m² theo mức giá do Hội đồng định giá xác định.

Bị đơn ông Trần Xuân H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tại lời khai trong quá trình tố tụng, ông H1 trình bày:

Ông H1 có quen biết bà Nguyễn Thị Đ1 do sinh sống gần nhà. Nhà đất thuộc thửa số 1794, tờ bản đồ số 3AB.13, diện tích 148,5m² nằm liền kề với thửa đất của ông Bùi Văn Đ, không phải do ông H1 xây dựng. Hiện nay, ông H1 cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên; người đang quản lý, sử dụng thực tế là bà Nguyễn Thị Đ1.

Vào năm 2021, do bà Nguyễn Thị Đ1 không đủ điều kiện vay vốn ngân hàng nên bà Đ1 có nhờ ông H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục vay tiền ngân hàng giúp bà Đ1, với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất nêu trên. Mặc dù chỉ đứng tên giùm, nhưng để hợp thức hóa hồ sơ vay vốn, bà Đ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 tại văn phòng công chứng.

Để bảo đảm cho thỏa thuận đứng tên giùm, giữa ông H1, bà Nguyễn Thị Đ1 và con gái bà Đ1 là bà Nguyễn Thị Hồng T đã lập và ký kết một văn bản thỏa thuận (thỏa thuận trên được Giám đốc Công ty H4 ký làm chứng). Trong đó thể hiện rõ việc ông H1 chỉ đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng; bà Nguyễn Thị Đ1 là người sử dụng thực tế nhà đất và có nghĩa vụ thanh toán tiền thù lao cho vợ chồng ông H1. Trên cơ sở thỏa thuận này, ông H1 mới đồng ý đứng tên. Do ông chỉ đứng tên giùm quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ1 nên việc xây dựng nhà ở, xác định ranh giới đất, cũng như việc có hay không hành vi lấn chiếm đất của ông Bùi Văn Đ,

lần chiếm diện tích bao nhiêu, ông hoàn toàn không biết và cũng không trực tiếp tham gia quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tại lời khai trong quá trình tố tụng, bà T1 trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Xuân H1; bà thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Trần Xuân H1 và không trình bày gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1, tại lời khai trong quá trình tố tụng, bà Đ1 trình bày:

Bà là người quản lý, sử dụng thực tế nhà đất thuộc thửa số 1794, tờ bản đồ số 3AB.13, diện tích 148,5m². Ngôi nhà trên đất do bà xây dựng vào năm 2012, hiện nay do bà cùng hai người con là Nguyễn Thị Hồng T và Nguyễn Ngọc H3 sinh sống. Trước đây, toàn bộ quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sử dụng chung của bà và chồng là ông Nguyễn Văn X (đã chết năm 2010). Sau khi ông X qua đời, bà tiến hành chia đất thành bốn phần cho bốn người con. Phần đất hiện do ông Bùi Văn Đ quản lý, sử dụng trước đây bà chia cho con gái là Nguyễn Thanh T2. Do con bà không sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho người khác và người sau cùng nhận chuyển nhượng lô đất trên là ông Bùi Văn Đ. Sau khi chia đất cho các con, vào năm 2012, bà xây dựng nhà và sinh sống ổn định cho đến nay. Do bà xây dựng nhà trước thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng đất nên bà khẳng định không lấn chiếm đất của ông Đ.

Nhà đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà và con gái là Nguyễn Thị Hồng T. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại đứng tên ông Trần Xuân H1 là do con gái bà là Nguyễn Thị Hồng T đã mua nhà, đất nêu trên nhưng lúc đó chưa đủ điều kiện đứng tên trên Giấy chứng nhận. Do đó, con gái bà có thỏa thuận thuê vợ chồng ông Trần Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T1 đứng tên giùm. Vì vậy, khi thực hiện thủ tục công chứng, bà không ký hợp đồng chuyển nhượng với con gái mình mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân H1. Sau khi ông Trần Xuân H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 và bà Nguyễn Thị T1 đã đứng tên vay vốn ngân hàng để vay tiền giùm cho con gái bà là Nguyễn Thị Hồng T.

Để tránh phát sinh tranh chấp về sau, bà Nguyễn Thị Đ1 và con gái là Nguyễn Thị Hồng T đã đến Công ty H4 lập và ký cam kết, thỏa thuận xác nhận việc ông Trần Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T1 chỉ đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 3AB.13, diện tích 148,5m², tọa lạc tại khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ thì bà không đồng ý, vì bà xây nhà vào năm 2012 còn ông Đ nhận chuyển nhượng đất vào năm 2019 nên bà không lấn đất của ông Bùi Văn Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T, tại lời khai trong quá trình tố tụng, bà T trình bày:

Bà là con gái của bà Nguyễn Thị Đ1. Bà Đ1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 1794, tờ bản đồ số 3AB.13, diện tích 148,5m². Ngôi nhà trên đất do bà Nguyễn Thị Đ1 xây dựng vào năm 2012. Hiện nay, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị Hồng T và anh trai là Nguyễn Ngọc H3 đang cùng sinh sống. Trước đây, toàn

bộ quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sử dụng chung của bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Nguyễn Văn X (đã chết năm 2010). Sau khi ông X qua đời, bà Nguyễn Thị Đ1 chia đất thành bốn phần cho bốn người con. Phần đất do ông Bùi Văn Đ đang quản lý, sử dụng là phần đất bà Đ1 chia cho con gái là Nguyễn Thanh T2; do bà T2 không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho người khác và người nhận chuyển nhượng sau cùng là ông Bùi Văn Đ. Sau khi chia đất cho các con, vào năm 2012, bà Đ1 xây dựng nhà ở. Do bà Nguyễn Thị Đ1 xây dựng nhà trước thời điểm ông Bùi Văn Đ nhận chuyển nhượng đất nên bà T xác định bà Đ1 không lấn chiếm đất của ông Bùi Văn Đ như nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Bà T khẳng định rằng ông Trần Xuân H1 chỉ là người đứng tên giùm bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nhờ ông H1 đứng tên giùm xuất phát từ việc bà đã trả tiền và nhận chuyển nhượng nhà đất trên từ bà Đ1, nhưng tại thời điểm đó bà chưa đủ điều kiện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà đã thuê vợ chồng ông Trần Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T1 đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận. Nên khi thực hiện thủ tục công chứng, bà Nguyễn Thị Đ1 không ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân H1.

Sau khi ông Trần Xuân H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 và bà Nguyễn Thị T1 đã đứng tên vay tiền ngân hàng giùm cho bà Nguyễn Thị Hồng T và thế chấp cho ngân hàng bằng quyền sử dụng đất nêu trên. Để tránh phát sinh tranh chấp, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T đã đến Công ty H4 Bigboss Law lập và ký cam kết, thỏa thuận xác nhận việc ông Trần Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T1 chỉ đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 3AB.13, diện tích 148,5m², tọa lạc tại khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ thì bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tại lời khai trong quá trình tố tụng, ông H3 trình bày:

Ông là con trai của bà Nguyễn Thị Đ1 và là anh trai của bà Nguyễn Thị Hồng T. Ông thống nhất với lời trình bày của bà T và bà Đ1. Do nhà ông xây dựng trước thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng đất nên gia đình ông không lấn chiếm đất của ông Đ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Tuấn K có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tại lời khai trong quá trình tố tụng, anh K trình bày:

Anh K là con bà Đồng Thị Diễm H. Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn ông Bùi Văn Đ và bà Đồng Thị Diễm H, anh không biết gì nên không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Lê Thị Diễm Q, có người đại diện hợp pháp là bà Đồng Thị Diễm H trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của bà H với tư cách là bị đơn và không có ý kiến gì thêm.

Người làm chứng ông Mai Tiến L1 trình bày:

Vào ngày 27/12/2021, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Trần Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T1 đã đến Công ty H4 (nay là Công ty H4) và đề nghị ông chứng

kiến việc các bên lập và ký kết văn bản cam kết, thỏa thuận liên quan đến việc đứng tên vay vốn ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất.

Theo nội dung Văn bản cam kết, thỏa thuận, do có nhu cầu vay vốn kinh doanh tại Ngân hàng TMCP Q1 (V) nhưng bà Đ1 và bà T không đủ điều kiện vay vốn theo quy định của ngân hàng nên vào ngày 20/11/2021, bà Đ1 và bà T đã nhờ ông H1 và bà T1 đứng tên vay số tiền 3.000.000.000 đồng và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng tín dụng số 62072964 ngày 20/11/2021 và Hợp đồng thế chấp số 9348306.21.638 ngày 03/12/2021 ký với Ngân hàng TMCP Q1.

Để hợp thức hóa việc vay vốn và thế chấp tài sản, bà Đ1 và bà T đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1794, tờ bản đồ số 3AB.13, diện tích 148,5m², tọa lạc tại khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 05865 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 16/8/2012 cho bà Nguyễn Thị Đ1, sang cho ông Trần Xuân H1.

Theo nội dung cam kết của các bên, trên thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích để ông H1 đứng tên vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Q1. Văn bản cam kết, thỏa thuận thể hiện bà Đ1 và bà T đồng ý hỗ trợ cho ông H1 số tiền 100.000.000 đồng để ông H1 đứng tên khoản vay nêu trên; việc thanh toán khoản tiền này được các bên thỏa thuận cụ thể theo từng giai đoạn. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Hồng T là người chịu trách nhiệm đối với khoản vay 3.000.000.000 đồng và quản lý các thế tín dụng phát sinh từ khoản vay.

Các bên cũng thỏa thuận về trách nhiệm đối với Hợp đồng bảo hiểm P mang tên Trần Xuân H1; nghĩa vụ hỗ trợ thủ tục sang tên quyền sử dụng đất khi bà Đ1 và bà T có yêu cầu; ông H1 không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến tài sản nếu không có sự đồng ý của bà Đ1 và bà T; và xác định Văn bản cam kết, thỏa thuận là chứng cứ chứng minh ý chí, quan điểm của các bên trong trường hợp phát sinh tranh chấp và phải giải quyết tại Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Người làm chứng xác nhận đã trực tiếp chứng kiến toàn bộ quá trình các bên đọc lại Văn bản cam kết, thỏa thuận; các bên tự xác nhận đã hiểu rõ nội dung, hoàn toàn tự nguyện ký tên và điểm chỉ vào văn bản, không có sự lừa dối, ép buộc hay cưỡng ép nào trong quá trình giao kết.

Người làm chứng xác định nội dung nêu trên là đúng sự thật và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2025 ghi nhận: Tại thời điểm Tòa án tiến hành thẩm định thì hiện trạng tài sản trên đất tranh chấp là tường xây kiên cố.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 08/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ đối với phần diện tích đất 1,5m² do bà Đồng Thị Diễm H đang quản lý, sử dụng:

Giữ nguyên hiện trạng công trình xây dựng trên phần diện tích đất 1,5m².

Buộc bà Đồng Thị Diễm H thanh toán cho ông Bùi Văn Đ giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 1,5m² tương ứng số tiền là: 49.500.000 (bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng, sau khi bà Đồng Thị Diễm H hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Bùi Văn Đ, bà Đồng Thị Diễm H được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 1,5m² thuộc

thửa đất số 1793, tờ bản đồ số 3AB.13, tọa lạc tại khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh được ký hiệu (B) trên bản vẽ (có bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ đối với phần diện tích đất 3,3m² do ông Trần Xuân H1, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T đang quản lý, sử dụng:

Giữ nguyên hiện trạng công trình xây dựng trên phần diện tích đất 3,3 m².

Buộc ông Trần Xuân H1, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T thanh toán tiền cho ông Bùi Văn Đ giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 3,3m² tương đương số tiền là: 106.000.000 (một trăm lẻ sáu triệu) đồng. Sau khi ông Trần Xuân H1, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Bùi Văn Đ thì ông Trần Xuân H1, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 3,3m² thuộc thửa đất số 1793, tờ bản đồ số 3AB.13, tọa lạc tại khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh được ký hiệu (A) trên bản vẽ (có bản vẽ kèm theo).

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa 1794, 1793, 1792 tờ bản đồ 3AB.13 tọa lạc tại khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh theo án dân sự đã tuyên

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và bà Đ1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và xác định chỉ kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến ông H1, bà T và bà Đ1; đối với phần quyết định của bản án liên quan đến bà H thì không kháng cáo. Ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà H cho rằng sau khi án sơ thẩm tuyên, bà không kháng cáo và đồng ý với bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày quan điểm tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đo đạc đối với đất bị đơn, không đưa chủ sử dụng thửa 1793 cũ là bà T2 và ông K1 vào tham gia tố tụng để làm rõ ranh mốc, hiện trạng sử dụng giữa thửa 1794 và thửa đất của ông Đ là gì. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T và bà Đ1, hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Đối với phần của bà H không kháng cáo đã phát sinh hiệu lực.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Trần Xuân H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; cháu Lê Tuấn K, ông Nguyễn Ngọc H3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn kháng cáo, bà T và bà Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà T và bà Đ1 xác định chỉ kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Đ đối với ông Trần Xuân H1, bà Nguyễn Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị Đ1. Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Đ đối với bà Đồng Thị Diễm H thì bà T và bà Đ1 không kháng cáo. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo của bà T và bà Đ1. Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến bà H đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3] Về tố tụng: Bà T và bà Đ1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể: không tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án cho bà T và bà Đ1; bà T và bà Đ1 không đồng ý với kết quả định giá và có yêu cầu định giá lại nhưng không được xem xét; Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lần thứ ba vụ án nhưng bị đơn và bà T, bà Đ1 không nhận được Giấy triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nên việc xét xử vắng mặt nêu trên là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T và bà Đ1.

[3.1] Xét theo hồ sơ thể hiện, ông Đ khởi kiện ông Trần Xuân H1 và bà Đồng Thị Diễm H bằng 02 vụ án và sau đó nhập 02 vụ án thành một vụ án. Tại thời điểm khởi kiện, ông Đ chỉ xác định ông H1 và bà H là 02 bị đơn, không xác định các đương sự còn lại trong vụ án là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án cho hai bà là phù hợp.

[3.2] Theo hồ sơ thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử lần thứ nhất vào ngày 05/12/2025, bà T và bà Đ1 có mặt tại phiên tòa nhưng bà H vắng mặt nên phiên tòa được hoãn theo Quyết định hoãn phiên tòa, ấn định mở lại phiên tòa vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 17/12/2025. Theo Biên bản ghi nhận sự việc, vào lúc 09 giờ 40 phút ngày 17/12/2025, bà T và bà H có mặt nhưng nguyên đơn không có mặt; đến 09 giờ 40 phút nguyên đơn có mặt thì bà T và bà H đã bỏ về trước thời điểm khai mạc phiên tòa (bút lục 503). Sau đó, Tòa án tiếp tục lập biên bản với nguyên đơn và nguyên đơn cho rằng mình bị khuyết tật đi lại, di chuyển khó khăn, không ai hỗ trợ nên đến Tòa án chậm trễ. Do đó, nguyên đơn đề nghị hoãn phiên tòa. Sau khi lập biên bản trên, Tòa án mới mở phiên tòa vào lúc 10 giờ 05 phút và Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa do bị đơn bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T tự động bỏ về trước thời điểm khai mạc phiên tòa. Nguyên đơn ông Bùi Văn Đ có đơn đề nghị hoãn phiên tòa và Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự để hoãn phiên tòa và ấn định lại phiên tòa vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 08/01/2026. Chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã niêm yết hợp lệ cho bà T và bà Đ1 đối với Giấy triệu tập và Quyết định hoãn phiên tòa đối với phiên tòa ngày 08/01/2026, nên bà T và bà Đ1 cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng trong việc tổng đạt cho hai bà là không có căn cứ.

[4] Đối với việc đo đạc và định giá tài sản tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ và có kết quả đo đạc vào ngày 27/02/2025, định giá ngày 17/4/2025. Đến ngày 17/7/2025, Tòa án cấp sơ thẩm có biên bản làm việc với ông H1, bà Đ1 và bà T. Các ông, bà xác định không đồng ý với việc đo đạc và định giá và cho rằng sẽ có đơn nộp Tòa án vào ngày 18/7/2025 (bút lục 109). Tại thời điểm này, bà T và bà Đ1 chưa được tham gia tố tụng. Đến ngày 01/8/2025, Tòa án cấp sơ thẩm mới có Thông báo số 01/2025/TB-TA ngày 01/8/2025 đưa bà T, bà Đ1, ông H3, bà T1 tham gia tố tụng. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 15/9/2025, bà Đ1 và bà T không đồng ý với kết quả đo đạc và định giá nêu trên và cho rằng sẽ có văn bản nộp cho Tòa án sau. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện bà T, bà Đ1 không có văn bản trước khi Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử. Theo kết quả đo đạc, Tòa án chỉ đo đạc thửa 1793 của ông Đ (là nguyên đơn), trong khi các đương sự tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề với ông H1. Tòa án cấp sơ thẩm lại không đo đạc thửa đất số 1794, không xem xét, thẩm định thửa 1794 của ông H1 để xác định hiện trạng tài sản cũng như diện tích thực tế của thửa 1794, làm rõ mốc giới giữa thửa 1793 và 1794 trước khi chuyển nhượng cho ông Đ. Việc điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[5] Ngoài ra, theo hồ sơ thể hiện, thửa 1793 của ông Đ có nguồn gốc từ thửa 1006 của cụ X và bà Đ1. Sau khi ông X chết, các thừa kế của cụ X thỏa thuận phân chia vào năm 2012 thành các thửa 1790, 1791, 1792, 1793 và 1794. Theo đó, bà T2 nhận thửa 1793, ngày 13/11/2012 chuyển nhượng cho ông Đoàn Quốc K1 và đến ngày 14/5/2019 ông K1 chuyển nhượng cho ông Đ. Lời khai của bà Đ1 xác định năm 2012 đã xây dựng nhà làm mốc giới với thửa 1793 của bà T2. Như vậy, nhà đã tồn tại trước khi bà T2 chuyển nhượng cho ông K1 và ông K1 chuyển nhượng cho ông Đ. Trong trường hợp này, phải đưa bà T2 và ông K1 vào tham gia tố tụng để làm rõ bà T2, ông K1 có thỏa thuận ranh giới với bà Đ1 hay không. Nếu có thỏa thuận thì trách nhiệm bồi thường do chuyển nhượng đất thiếu cho ông Đ là của bà Thế M1 không phải là bà Đ1. Ngoài ra, quyền sử dụng đất thửa 1794 của ông H1 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nội dung ông Đ tranh chấp không liên quan đến ngân hàng nên không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng và điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết yêu cầu khởi kiện ông Trần Xuân H1. Các yêu cầu đo đạc và định giá lại sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết khi thụ lý lại vụ án.

[7] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng T Thái và bà Nguyễn Thị Đ1Được là có căn cứ để chấp nhận.

[8] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ.

[9] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng THồng Thái.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần quyết định:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ đối với phần diện tích đất 3,3m² do ông Trần Xuân H1, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T đang quản lý, sử dụng:

Giữ nguyên hiện trạng công trình xây dựng trên phần diện tích đất 3,3m².

Buộc ông Trần Xuân H1, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T thanh toán tiền cho ông Bùi Văn Đ giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 3,3m² tương đương số tiền là: 106.000.000 (một trăm lẻ sáu triệu) đồng. Sau khi ông Trần Xuân H1, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Bùi Văn Đ thì ông Trần Xuân H1, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 3,3m² thuộc thửa đất số 1793, tờ bản đồ số 3AB.13, tọa lạc tại khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh được ký hiệu (A) trên bản vẽ (có bản vẽ kèm theo).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Một phần của Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2026/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ đối với phần diện tích đất 1,5 m² do bà Đồng Thị Diễm H đang quản lý, sử dụng:

Giữ nguyên hiện trạng công trình xây dựng trên phần diện tích đất 1,5m².

Buộc bà Đồng Thị Diễm H thanh toán cho ông Bùi Văn Đ giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 1,5m² tương ứng số tiền là: 49.500.000 (bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng, sau khi bà Đồng Thị Diễm H hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Bùi Văn Đ, bà Đồng Thị Diễm H được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 1,5m² thuộc thửa đất số 1793, tờ bản đồ số 3AB.13, tọa lạc tại khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh được ký hiệu (B) trên bản vẽ (có bản vẽ kèm theo).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa 1792, 1793 tờ bản đồ 3AB.13 tọa lạc tại khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh theo án dân sự đã tuyên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đồng Thị Diễm H phải chịu là 2.317.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 hành án dân sự./.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị Đ1 mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0013124 và 0013125 cùng ngày 27/02/2026 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./.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (20), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết