

**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: 1198/2026/DS-PT

Ngày 17-6-2026

V/v “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái
pháp luật đối với việc thực hiện các quyền
của người sử dụng đất, 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 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:* Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 2) mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1494/2025/TLPT-DS ngày 15/12/2025 về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2960/2026/QĐ-PT ngày 07/5/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7304/2026/QĐ-PT ngày 19/5/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1971; địa chỉ: Số B, khu phố C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: ông Lê Bảo Q, sinh năm 1979; địa chỉ: số B đường T, tổ I, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2026), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lâm Văn B; địa chỉ cư trú: Số nhà E, tổ A, khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Ông Vòng A G; địa chỉ: Số A L, phường T, tỉnh Đồng Nai, có mặt ngày 10/6 vắng mặt ngày 17/6.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ A, khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1942; địa chỉ: Tổ A, khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông Nguyễn Phúc H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố M, phường B, T2 phố Hồ Chí M (theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1: Ông Nguyễn Văn N – Luật sư Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp L, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn Ngọc H1, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ A, khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1995; địa chỉ: Số A, tổ D, khu phố E, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ A, khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Phạm Thành Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ A, khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà P, ông H1, ông S, bà T4, ông Đ, bà T3, ông C: Bà Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1971 (theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2024), có mặt.

9. Bà Lâm Thị T5, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ A, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1951; HKTT: Khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú: Số I khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

11. Ông Vòng A N2, sinh năm 1969; địa chỉ: Đường A, tổ D, khu phố F, phường T, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

12. Ông Hoàng Minh V, sinh năm 1965; địa chỉ: số A L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

13. Ông Lâm Văn D, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ H, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

14. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố B:
Ủy ban nhân dân phường B;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường B: Ông Châu Thanh B1 – Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (theo văn bản ủy quyền số 01/UQ-UBND ngày 21/7/2025), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 4 năm 2023, bản tự khai đề ngày 21/11/2024, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:*

Cha mẹ của bà L, bà N1 là cụ ông Nguyễn Văn Đ2 (1932 – 2021) và cụ bà Nguyễn Thị S1 (1932-2010) được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 29.090m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/8/1990 cho ông Nguyễn Văn Đ2, nguồn gốc do cha mẹ để lại trước năm 1975. Ngày 08/6/1998 được cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 00733, cùng diện tích. Phần đất này có hiện trạng hai mặt tiếp giáp đường (phía trước và bên trái).

Từ năm 1998 đến năm 2014, cụ Đ2 có thực hiện thủ tục tặng cho, chuyển nhượng một phần trong tổng số diện tích 29.090m² đất nêu trên. Sau khi biến động, cụ Đ2 có đơn yêu cầu đo đạc lại để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng còn lại và ngày 24/3/2014 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số phát hành BP 261703, số vào sổ CH080094, thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 59, diện tích 4.585m². Quá trình đo đạc lại, phần đất phía trước tiếp giáp đường (khoảng hơn 2.000m²) do có một số ngôi mộ nên đoàn đo đạc không đo đạc phần đất này như cụ Đ2 chỉ ranh.

Ngày 21/11/2014 cụ Đ2 tiếp tục tặng cho các con một phần thửa đất 1399. Diện tích còn lại sau biến động là 3.646m² thuộc thửa 1444, tờ bản đồ địa chính

số 59.

Năm 2010, cụ S1 chết không để lại di chúc. Năm 2021, cụ Đ2 chết để lại di chúc, được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 21/12/2016. Theo đó, di sản là diện tích đất 3.646m² thuộc thửa đất 1444, tờ bản đồ địa chính số 59, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Nguyễn Văn Đ2.

Tháng 11/2022, những người được hưởng thừa kế theo di chúc thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế tại Văn phòng C4 Mới. Quá trình thực hiện thủ tục niêm yết, Văn phòng C4 Mới có thông báo về việc các ông, bà: Vòng A, Lâm Văn B, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị Thanh T có đơn tranh chấp đất đai với gia đình bà L liên quan đến diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ số BP 261703 và thửa đất tiếp giáp đường chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo bản vẽ kỹ thuật có diện tích 2.228,6m². Trong đó có 589,5m² đất thuộc ranh giải phóng mặt bằng thực hiện công trình xây dựng cầu Đ mới qua sông T.

Do đó, bà L khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu Tòa án buộc các ông, bà: Lâm Văn B, Vòng A G, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Văn T1 chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế và cấp quyền sử dụng đối với diện tích 3.646m², thửa đất 1444, tờ bản đồ số 59 tại phường M, thị xã B, để bà L và những người thừa kế theo di chúc của cụ Nguyễn Văn Đ2 được khai nhận di sản, cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Công nhận cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đ2 và cụ S1, gồm các ông bà Nguyễn Thị Hồng P, Nguyễn Văn Ngọc H1, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị Tuyết N1, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thanh S và Nguyễn Thành C được đăng ký kê khai, cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa 238 còn lại sau thu hồi là 1.639,1m². Đối với diện tích đất do Nhà nước thu hồi là 589,5m², bà L đồng ý theo chủ trương, chính sách pháp luật của Nhà nước và đề nghị thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất, đền bù giá trị tài sản thu hồi cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đ2 theo quy định pháp luật.

** Tại bản tường trình đề ngày 28/6/2023, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn T1, do ông Nguyễn Phúc H đại diện trình bày:*

Vào khoảng năm 1976, ông T1 từ Thành phố Hồ Chí Minh về B trông coi đất của ông bà để lại, trong đó có khoảng 5.000m² đất là đất chung của dòng tộc, có sử dụng một phần để chôn cất những người trong dòng tộc khi qua đời. Cùng quản lý khu đất này còn có gia đình ông Nguyễn Văn Đ2 (cha của bà Nguyễn Thị Kim L) do cùng nằm trong họ tộc. Trong phần đất này, có 15 ngôi mộ của họ tộc ông T1 và một số ngôi mộ của gia tộc ông Đ2. Bên cạnh đó, còn có một số ngôi mộ khác khi chôn cất ông T1 biết, không có ý kiến gì. Năm 2021 cụ Đ2 chết, đến năm 2022 bà L san lấp toàn bộ khu đất và rào hàng rào kiên cố thì phát sinh tranh chấp. Tại Ủy ban nhân dân phường M ông T1 mới được biết cụ Đ2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khu đất từ năm 1990 và qua

nhiều lần biến động. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H – đại diện cho ông T1 có ý kiến như sau:

- Đối với thửa 1444, tờ bản đồ số 59 tại phường M, thị xã B (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh): Do trong thửa đất này có 01 ngôi mộ của họ tộc ông T1 nằm trong diện tích 60,1m² (theo bản vẽ) nên ông không đồng ý cấp quyền sử dụng đất phần đất có ngôi mộ này cho những người thừa kế của cụ Đ2. Phần đất còn lại thuộc thửa 1444, ông không có ý kiến gì.

- Đối với diện tích đất thuộc thửa 238, tờ bản đồ địa chính số 59, ông T1 yêu cầu giữ nguyên hiện trạng.

** Tại đơn tường trình đề ngày 04/7/2023, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:*

Khoảng năm 1978, cha của bà T là cụ Nguyễn Thanh Đ3 (1941 – 2017) đã khai hoang được khoảng 1.000m² đất tọa lạc tại đường Đ, khu phố D, thị trấn M, hiện nay toàn bộ khu đất là đất trống, không có ranh giới. Cụ Đ3 chủ yếu canh tác hoa màu. Khoảng năm 2003, bà T có đi đăng ký kê khai để cấp quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với gia đình ông Nguyễn Văn Đ2. Tại buổi hòa giải tổ chức tại UBND thị trấn M, ban H5 đã đưa ra phương án diện tích đất này được sử dụng làm đất thổ mộ chung. Sau buổi hòa giải, giữa ông Đ3, ông Đ2 không ai có ý kiến, không phát sinh tranh chấp. Về hiện trạng khu đất, trước đây ông Đ3 có trồng một số cây điều nhưng hiện nay không còn do gia đình bà L chặt. Việc cụ Đ3 có canh tác điều trên khu đất cũng đã được thể hiện trong Biên bản hòa giải ngày 15/11/2003. Vào khoảng năm 2020 có tổ chức lấy ý kiến liên quan đến khu đất này và mọi người đồng thuận đưa vào đất công. Đến năm 2023 tiếp tục xảy ra tranh chấp thì bà T mới được biết toàn bộ khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ2.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T có ý kiến như sau:

- Đối với diện tích đất thuộc thửa 1444, tờ bản đồ số 59 tại phường M: Bà T không tranh chấp và đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đối với diện tích đất thuộc thửa 238, tờ bản đồ địa chính số 59: Trường hợp có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ2 là đúng quy định pháp luật thì bà đồng ý không tranh chấp.

** Tại bản tự khai đề ngày 30/6/2023, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Lâm Văn B trình bày:*

Gia đình ông B có chôn cất người thân trong một phần thửa đất tranh chấp là 238, tờ bản đồ địa chính số 59. Cụ thể trong diện tích 125,7m² có 08 ngôi mộ, trong đó có cha và ông bà nội của ông, chôn tại đây vào năm 1977. Nguyên nhân được chôn cất tại đây là khu đất lúc bấy giờ là đất bỏ hoang, nhiều hộ dân chôn cất người thân ở đây nên người dân ngầm hiểu là đất nghĩa trang. Từ năm 2005 trở đi, khi mẹ của ông B chết thì chính quyền địa phương không cho chôn cất tại

đây nữa. Về việc chứng minh quan hệ thân tộc với những phần mộ trên đất tranh chấp, ông B chỉ còn giấy khai sinh chứng minh quan hệ với cha là ông Lâm Văn T6, còn với ông bà nội và những người khác thì ông không cung cấp được. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông B có ý kiến như sau:

- Đối với thửa 1444, tờ bản đồ số 59 tại phường M: Không tranh chấp và đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đối với diện tích đất thuộc thửa 238, tờ bản đồ địa chính số 59: Ông B đồng ý trả lại đất cho gia đình bà L, đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà L. Đối với phần mộ gồm cha và ông bà nội của ông B thì ông tự nguyện di dời. Việc hỗ trợ chi phí cải táng giữa ông và gia đình bà L đã có thỏa thuận riêng.

** Tại các biên bản lấy lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Vòng A G trình bày:*

Trước năm 1980, một phần thửa đất 238, tờ bản đồ số 59 do dòng tộc ông G quản lý. Từ sau năm 1980, cha ông là Vòng A có khai phá thêm tổng cộng khoảng 1.200m² đất. Do là đất rừng không sử dụng, do ông bà để lại chủ yếu dùng làm đất thổ mộ nên gia đình ông G không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2018, gia đình ông G đến khu đất rào lại thì phát sinh tranh chấp. Mẹ của ông G là bà Nguyễn Thị H2 có đến UBND phường M làm thủ tục đăng ký kê khai nhưng đến nay chưa được giải quyết. Về quá trình quản lý, sử dụng đất, do đất dùng làm đất thổ mộ nên không canh tác, chỉ gìn giữ các phần mộ của ông bà. Từ năm 1992 thì UBND phường M không cho chôn cất tại đây nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông G có ý kiến như sau:

- Đối với thửa 1444, tờ bản đồ số 59 tại phường M: Không tranh chấp và đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đối với diện tích đất thuộc thửa 238, tờ bản đồ địa chính số 59: Ông G không đồng ý. Theo ông, trong phần đất này có khoảng 1.200m² đất do cha mẹ ông khai phá nên không đồng ý cho gia đình bà L đăng ký kê khai đối với phần đất này. Gia đình ông đã có đơn đăng ký kê khai và đến nay chưa được giải quyết.

** Tại bản tự khai ngày 22/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vòng A N2 trình bày:*

Ông là anh trai của ông Vòng A G, trong phần đất tranh chấp có phần mộ của cha ông – Vòng A N3 và chị gái Vòng Tài M1 (hai trong tám ngôi mộ nằm trên 125,7m² đất tranh chấp). Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý, không tranh chấp. Đối với phần mộ của cha và chị gái, ông tự nguyện di dời. Việc thỏa thuận hỗ trợ cải táng giữa ông và gia đình bà L tự thỏa thuận. Không đề nghị Tòa án xem xét.

** Tại bản tự khai ngày 23/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày:* Bà là chị gái của bị đơn ông Lâm Văn B. Bà xác

nhận tại diện tích đất tranh chấp 125,7m² có mộ của cha bà là Lâm Văn T6 và ông bà nội không nhớ rõ họ tên. Bà đồng ý đối với ý kiến của ông B.

** Tại bản tự khai đề ngày 12/8/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị T5 trình bày:* Bà là chị ruột của ông B, em gái của bà Đ1. Bà thống nhất ý kiến của ông Lâm Văn B, bà Đ1.

** Tại bản tự khai đề ngày 24/7/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn D trình bày:* Ông có 02 phần mộ của người thân trong 08 ngôi mộ nằm trên diện tích 125,7m² đất tranh chấp. Ông tự nguyện di dời và đã tự thỏa thuận việc hỗ trợ chi phí di dời với phía nguyên đơn, ông không tranh chấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường B trình bày:*

Theo Quyết định số 2174/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng C mới qua sông T, thuộc thị xã B, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ đơn xác nhận nguồn gốc sử dụng đất ngày 01/02/2023 của ông Nguyễn Văn Đ2 (do bà Nguyễn Thị Kim L con ông Đ2 làm đại diện);

Ngày 15/11/2023, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 3309/QĐ – UBND về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ đối với một phần thửa đất 238, tờ bản đồ số 59 để thực hiện công trình xây dựng Cầu Đ, tổng số tiền là 3.400.529.200 đồng. Do khu đất đang tranh chấp nên Trung tâm phát triển quỹ đất (TTPTQĐ) đã gửi số tiền bồi thường, hỗ trợ được UBND Thành phố phê duyệt số 3309/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 vào tài khoản của kho bạc Nhà nước. Sau khi vụ việc tranh chấp giải quyết xong, TTPTQĐ thực hiện chi trả cho người có quyền sử dụng đất theo quy định.

Về việc lý do thửa đất ông Đ2 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 733 ngày 30/8/1990 thể hiện có hai mặt tiếp giáp với đường. Ngày 24/3/2014, khi UBND huyện B cấp GCN cho ông Đ2 theo GCN số BP 261703 thì thửa đất chỉ còn một mặt tiếp giáp đường nhựa 10m, tứ cận phía trước thửa đất không còn tiếp giáp đường mà tiếp giáp thửa 238: Theo hồ sơ thiết lập gồm bản đồ trích đo, Tờ trình 140.TTR-UBND ngày 06/12/2013 của UBND thị trấn M về việc tăng diện tích đất trong giấy chứng nhận QSD đất của ông Nguyễn Văn Đ2. Thời điểm lập hồ sơ đo đạc do gia đình ông Đ2 xác định ranh giới sử dụng đất và theo hiện trạng sử dụng thực tế.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ2 là đúng quy định pháp luật. Đối với thửa 238, tờ bản đồ địa chính số 59, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất 238 trước đây có được cấp quyền sử dụng đất cho ông Đ2 theo Giấy chứng nhận QSD đất số 733 hay không thì đề nghị Tòa án căn cứ kết quả xác minh, quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế để giải quyết.

Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND tỉnh B và bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố B được phê duyệt tại Quyết định số 401/QĐ-UBND ngày 15/02/2024 thửa đất trên quy hoạch đất ở.

** Tại biên bản xác minh ngày 21/11/2024, Công chức địa chính phường M ông Phạm Hữu N4 và bà Nguyễn Thị Thanh H3 (nguyên Công chức – địa chính phường M, hiện đang công tác tại phường M) xác định:*

Toàn bộ khu đất gồm thửa 238 và thửa 1399, tờ bản đồ địa chính số 59 trước đây được cấp quyền sử dụng đất cho ông Đ2 theo giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/8/1990; cấp đổi ngày 08/6/1998. Hiện trạng phần đất giáp đường là cây tạp. Nguồn gốc đất của dòng tộc ông Đ2 (ông Đ2 và ông T1 có họ hàng xa).

Đối với các ông bà Vòng A, Lâm Văn B, Nguyễn Văn T1 không canh tác, quản lý, chỉ chôn cất người thân tại đây.

Đối với ông Đ3 là cha của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T: Do phần đất chủ yếu là cây tạp nên không xác định được ông Đ3 có canh tác gì hay không.

Đối với ông Đ2: Phần đất thửa 1399 (phần đất phía trong) do ông Đ2 quản lý, sử dụng; đối với phần đất phía ngoài tiếp giáp đường (thửa 238) do nhiều cây tạp nên không xác định được ông Đ2 có canh tác hay không. Theo GCN quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ2 năm 1990, cấp đổi năm 1998, hình thể thửa đất thể hiện mặt phía trước tiếp giáp đường đi. Tuy nhiên, ngày 21/3/2014 sau khi nhiều lần biến động và đo đạc để cấp lại theo hiện trạng thì phần đất của ông Đ2 không còn tiếp giáp đường mà tiếp giáp thửa 238. Nguyên nhân là do thời điểm đo đạc trên đất có mộ, mà chính sách luật đất đai lúc bấy giờ đất có thổ mộ không được cấp GCN quyền sử dụng đất nên khi đo đạc lại đất của ông Đ2 đã không đo phần đất này.

Về pháp lý thửa đất 238, tờ bản đồ số 59: Theo sổ dã ngoại năm 2000 địa phương đang quản lý thể hiện: Trước đây thửa 238 thuộc tờ bản đồ địa chính số 24, nay thuộc tờ bản đồ địa chính số 59. Vào năm 2000 - 2001 ông Nguyễn Văn Ngọc H1, là con của ông Nguyễn Văn Đ2 đại diện đăng ký; theo sổ Mục kê 2016 – 2017 thì thông tin thửa 238 cũng do ông H1 đăng ký kê khai. Quá trình rà soát sổ dã ngoại, sổ mục kê tại địa phương, phần đất tranh chấp không có thông tin trong hồ sơ quản lý đất đai với ông T1, ông B, ông G và ông Đ3.

** Theo Biên bản xác minh ngày 05/8/2025 đối với ông Cao Văn S2, hiện là tổ trưởng tổ A, khu phố D, phường M (xác minh theo yêu cầu của nguyên đơn bà L và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T), xác định:*

Ông S2 sinh ra và lớn lên tại địa phương, hiện ông cư trú gần khu đất tranh chấp. Ông S2 xác định ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp thì ông không biết vì đất chủ yếu là đất nghĩa địa. Vào khoảng năm 1978 cha của bà T là ông Đ3 có nhờ ông đến khu đất này bứng một số gốc cây rừng, cây tạp.

Thời điểm này khu đất là cây tạp và mồ mả, không thấy có người quản lý. Sau đó ông Đ3 có trồng một số cây như trà, điều... và thu hoạch, phần đất này có diện tích khoảng 03 đến 05 sào đất. Đối với gia đình ông Đ2, ông T1 về địa phương sinh sống từ sau năm 1975 nhưng không thấy quản lý, sử dụng phần đất này. Khoảng năm 1982, con ông S2 qua đời nên ông S2 có xin vợ ông Đ2 cho được chôn cất tại phần đất này. Đến năm 2024, gia đình ông Đ2 (do bà N1 đại diện) đã hỗ trợ gia đình ông số tiền 3.000.000 đồng di dời đi nơi khác. Ngoài ra ông không cung cấp gì khác.

** Theo Biên bản xác minh ngày 05/8/2025 đối với ông Nguyễn Quốc H4 – Trưởng ban điều hành khu phố D, phường B, xác định:* Ông Đ3 và ông Đ2 có họ hàng xa, khu đất tranh chấp trước đây là do dòng họ khai phá, sau này con cháu của họ tiếp tục sử dụng. Vào những năm 2018 – 2019 UBND phường M do ông Lê Thanh P1 có họp các hộ dân tại nhà ông Cao Văn S2 – Tổ trưởng tổ A để giải quyết tranh chấp. Tại buổi họp thống nhất phần đất tiếp giáp đường Đ là để làm đất công viên, tuy nhiên ông Đ2 không đồng ý, việc họp có làm biên bản. Bên cạnh đó, năm 2014 khi ông Đ2 có đơn xin đo đạc lại để cấp sổ thì đoàn đo đạc kiểm tra có thấy mộ trên đất nên không đo phần đất này, do đó ông Đ2 chỉ được cấp lại phần đất phía sau (thửa 1444). Phần đất phía trước tiếp giáp đường chưa được cấp cho ai.

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý ngày 04/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện: 554,4m² đất mộ thuộc thửa 238 là phần mộ gia đình bà L, ông B; diện tích 125,7m² đất mộ thuộc thửa 238 là phần mộ gia đình ông T1; 262,7m² đất mộ thuộc thửa 238 là phần mộ gia đình bà L, ông B. Tuy nhiên, qua kiểm tra hiện trạng thực tế tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2024, được các đương sự xác định lại như sau: 554,4m² đất mộ thuộc thửa 238 là phần mộ gia đình bà L, ông T1; diện tích 125,7m² đất mộ thuộc thửa 238 là phần mộ thân tộc ông B, ông G; 262,7m² đất mộ thuộc thửa 238 là phần mộ thân tộc bà L; 60,1m² đất mộ thuộc thửa 1444 là phần mộ thân tộc ông T1, bà L.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị được hòa giải với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn T1.

Bị đơn ông Lâm Văn B có mặt tại phiên tòa, trình bày giữ nguyên ý kiến và xin vắng mặt trong suốt thời gian còn lại của phiên tòa.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đồng ý mức hỗ trợ của bà L, bà N1 về công sức gìn giữ đất số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Vòng A G không có ý kiến đối với 02 ngôi mộ (cha, chị gái ông G). Việc anh trai ông G là Vòng A thỏa thuận di dời và nhận hỗ trợ di dời từ phía nguyên đơn thì ông đồng ý. Tuy nhiên ông không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc được quyền đăng ký kê khai đối với thửa 238.

Bị đơn Nguyễn Văn T1 (do ông Nguyễn Phúc H đại diện) giữ nguyên ý kiến và yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuộc thửa 238.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vòng A N2 giữ nguyên ý kiến, không tranh chấp, tự nguyện di dời 02 ngôi mộ và đã có thỏa thuận về mức hỗ trợ với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh V có 01 ngôi mộ là em gái nằm trên $125,7m^2$ đất tranh chấp thuộc thửa 238. Ông tự nguyện di dời và đã thỏa thuận phần hỗ trợ bồi thường từ nguyên đơn. Đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị T5 thống nhất với ông Lâm Văn B về việc tự nguyện di dời 03 ngôi mộ trên đất tranh chấp. Việc bồi thường đã tự thỏa thuận với nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất”, với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Vòng A G, ông Lâm Văn B.

1. Xác định diện tích $2.228,6m^2$ đất thuộc thửa 238, tờ bản đồ địa chính 59 tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Thị Hồng P, Nguyễn Văn Ngọc H1, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị Tuyết N1, Nguyễn Thanh S và Nguyễn Thành C.

Các ông bà Nguyễn Thị Hồng P, Nguyễn Văn Ngọc H1, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị Tuyết N1, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thanh S và Nguyễn Thành C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại sau thu hồi là $1.639,1m^2$ thuộc thửa 238, tờ bản đồ địa chính số 59 tọa lạc tại phường M (nay là phường B), giới hạn bởi (2;3;4;A;5';D;26;27;28;29;30;E;F;G;8';9';10';11';1';2), có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Các ông, bà Nguyễn Thị Hồng P, Nguyễn Văn Ngọc H1, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị Tuyết N1, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thanh S và Nguyễn Thành C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất theo pháp luật quy định đối với diện tích đất bị thu hồi $589,5m^2$ thuộc một phần thửa 238, tờ bản đồ địa chính số 59 tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ghi nhận sự tự nguyện giữa nguyên đơn và các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, như sau:

- Bị đơn ông Lâm Văn B tự nguyện di dời 03 ngôi mộ; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn D tự nguyện di dời 02 ngôi mộ; ông

Nguyễn Hoàng V1 tự nguyện di dời 01 ngôi mộ; ông Vòng A N2 tự nguyện di dời 02 ngôi mộ; cùng thuộc diện tích đất tranh chấp 125,7m² thuộc thửa 238, tờ bản đồ địa chính số 59 và trả lại hiện trạng đất tranh chấp cho nguyên đơn. Chi phí hỗ trợ di dời các bên đã thỏa thuận xong.

- Bà L, bà N1 và bà T thỏa thuận: Bà T đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bà L, bà N1 tự nguyện hỗ trợ công sức gìn giữ đất cho bà T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

2. Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn T1, ông Vòng A G phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất của các ông bà Nguyễn Thị Hồng P, Nguyễn Văn Ngọc H1, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị Tuyết N1, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thanh S, Phạm Thành Đ, Nguyễn Thị Kim T3 tại thửa đất số 1444, tờ bản đồ địa chính số 59 tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể là quyền được hưởng và thực hiện các thủ tục thừa kế theo Di chúc của cụ Nguyễn Văn Đ2, được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 21/12/2016 đối với thửa đất 1444, tờ bản đồ địa chính số 59, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Nguyễn Văn Đ2.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Thị Hồng P, Nguyễn Văn Ngọc H1, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị Tuyết N1, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thành C, Nguyễn Thị Kim T3, Nguyễn Thành Đ4 (do bà N1, bà L đại diện) về việc, giữ nguyên hiện trạng các ngôi mộ của thân tộc ông T1, tạo điều kiện thuận lợi cho ông T1 và thân nhân của những ngôi mộ trên đất được thăm viếng, thực hiện các nghi lễ đối với người đã qua đời, hỗ trợ bảo tồn mồ mả theo quy định của pháp luật và phong tục tập quán địa phương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/8/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã không đánh giá các chứng cứ trong vụ án một cách khách quan, toàn diện và đầy đủ; ra quyết định bản án sơ thẩm không phù hợp với tình tiết với nội dung thể hiện trong hồ sơ vụ án gây thiệt hại đến quyền, lợi ích chính đáng và hợp pháp của ông T1.

Ngày 13/4/2026, ông T1 có đơn yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đề nghị bà L tháo dỡ, di dời hàng rào chắn trả lại hiện trạng ban đầu trong vòng 15 ngày kể từ ngày 08/12/2022 kể cả phần cho thuê phía trước phần mộ cha mẹ ông T1.

Ngày 22/8/2025, bà L, bà N1 và bà T đã lập biên bản thỏa thuận về việc bà T nhận hỗ trợ của bà L, bà N1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); ngày 26/11/2025 bà L, bà N1 và ông Hoàng Minh V lập biên nhận tiền xác định

nội dung ông V đã nhận hỗ trợ của bà L, bà N1 số tiền 50.000.000 đồng để di dời 01 ngôi mộ để trả lại hiện trạng đất trống cho bà L, bà N1; ngày 26/12/2025 bà L, bà N1 và ông Vòng A N2 lập biên nhận tiền ghi nhận nội dung ông N2 nhận hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng từ bà L, bà N1 để di dời 02 ngôi mộ (của cha Vòng A N3 và chị gái Vòng A M2) để trả lại hiện trạng đất trống cho bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về ông Lê Thanh C1 là người có mối quan hệ họ hàng gần gũi với nguyên đơn, hiện còn 02 ngôi mộ của người thân ông C1 trên thửa 238.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T1 đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm bảo vệ phần đất có mồ mả gia đình ông T1 quản lý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông N trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan; không đưa ông Lê Thanh C1 là người quản lý các ngôi mộ hiện có trên đất vào tham gia tố tụng là thiếu sót, tại cấp phúc thẩm bị đơn ông T1 cung cấp tài liệu chứng cứ mới là trích lục địa bộ ngày 07/10/1967 của T7 Điền địa thể hiện ông Nguyễn Văn L1 (ông nội ông Nguyễn Văn T1) là người đã đăng ký kê khai phân đất 2^H.01^A.98 tại M là phần đất hiện đang tranh chấp, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Vòng A G trình bày: ông G không có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, tuy nhiên đối với thửa 238 là đất mộ nên ông G không đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm đã không thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, chưa thu thập việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ2 đối với đất thổ mộ, không đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày tranh tụng của các bên đương sự, Luật sư và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của bị đơn ông T1 được thực hiện trong thời hạn luật định và đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên toà vắng mặt một số bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng những người này không kháng cáo, đã tự thỏa thuận nhận tiền hỗ trợ và đã di dời mộ ra khỏi đất tranh chấp nên việc vắng mặt những người này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của bị đơn ông T1 nên Toà án xét xử vắng mặt những người này theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông T1 có đơn yêu cầu bà L chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu bà L tháo dỡ, di dời hàng rào trả lại hiện trạng ban đầu đối với phần diện tích đất có các ngôi mộ của thân tộc ông T1. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm ông không có đơn yêu cầu phản tố về vấn đề này nên chưa được cấp sơ thẩm xem xét, do đó, theo quy định của pháp luật về phạm vi xét xử phúc thẩm thì Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông B, ông G, bà T, ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông B, ông G, bà T, ông T1 chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế và cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.646m², thuộc thửa 1444, tờ bản đồ số 59 tại phường M, thị xã B (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), để bà L và những người thừa kế theo di chúc của cụ Nguyễn Văn Đ2 được khai nhận di sản, cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; Công nhận cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đ2 và cụ S1, gồm các ông bà Nguyễn Thị Hồng P, Nguyễn Văn Ngọc H1, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị Tuyết N1, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thanh S và Nguyễn Thành C được đăng ký kê khai, cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa 238 còn lại sau thu hồi là 1.639,1m². Đối với diện tích đất do Nhà nước thu hồi là 589,5m², bà L đồng ý theo chủ trương, chính sách pháp luật của Nhà nước và đề nghị thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất, đền bù giá trị tài sản thu hồi cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đ2 theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm; các đương sự khác đều không kháng cáo và đã nhận hỗ trợ của nguyên đơn để thực hiện việc di dời phần mộ của gia đình ra khỏi phần đất thuộc thửa 238.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông T1:

[3.1] Do hiện trạng đất sau khi xét xử sơ thẩm nhiều ngôi mộ đã được di dời theo thỏa thuận của nguyên đơn với các bị đơn nên các đương sự có yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc xác định lại diện tích. Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế hiện trạng sử dụng thửa đất tranh chấp, theo bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H thực hiện xác định: thửa 1444 có diện tích 3.552,8m², trên thửa 1444 có 01 ngôi mộ của gia đình ông T1 diện tích 5,7m²; trên thửa 238 diện tích đo đạc thực tế là 1.630,5m², có 09 ngôi mộ của gia đình ông T1 quản lý; ngoài ra, còn có mộ của ông Lê Văn N5 (cha của ông Lê Thanh C1), mộ của ông Lê Minh T8 (em ruột ông Lê Thanh C1) và 01 mộ của cháu ông C1 (chưa rõ họ tên) các ngôi mộ này ông C1 đang quản lý chăm sóc, nhưng ông C1 chưa được đưa vào tham gia tố tụng, chưa có ý kiến gì đối với các ngôi mộ này nên khi giải quyết vụ án sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông C1. Việc đo đạc chưa được đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ2 và bản đồ địa chính dùng chung.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn Thanh nộp bổ sung bản trích lục địa bộ ngày 07/10/1967 của Tổng nha Điền Địa thể hiện ông Nguyễn Văn L1 (đại diện bị đơn xác định ông L1 là ông nội ông T1) đứng tên đối với thửa đất số 673 diện tích 2^H.01^A.98 tại xã M có tứ cận hướng bắc giáp đất ông Huỳnh Văn V2, phía nam giáp đất T9 – Từ, hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn C2, hướng tây giáp đường đất. Đây là tài liệu chứng cứ mới chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đối chiếu, làm rõ diện tích thửa đất này để xác định có trùng với diện tích tranh chấp không? để xem xét nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng, kê khai đăng ký qua các thời kỳ làm căn cứ giải quyết vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

[3.3] Từ các phân tích trên, xét thấy Tòa cấp sơ thẩm chưa đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng, phát sinh chứng cứ mới chưa được cấp sơ thẩm xem xét nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm để điều tra, thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án một cách toàn diện nên kháng cáo của bị đơn ông T1 và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy án là có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông T1 được miễn theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu số tiền 4.160.000 đồng; bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 4.160.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 71, 92, 147, 148, 266, 271, 273, khoản 3 Điều 296, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại vụ án theo quy định.

2. Về án phí phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Văn T1 được miễn.

3. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu số tiền 4.160.000 đồng (đã thực hiện xong);

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 4.160.000 đồng (đã thực hiện xong).

4. Bản án phúc có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18, TP Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18, TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VTLT, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh



