

Số: 285/2026/QĐST-DS

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào biên bản hòa giải thành ngày 10 tháng 02 năm 2026 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số: 1024/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2024.

XÉT THẤY:

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hòa giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

I. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Cẩm A**, sinh năm 1949

Địa chỉ: 15 Đường số 21, khu phố 19, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đình Quốc S**, sinh năm: 1995

Địa chỉ: Số 15 đường 21, khu phố 19, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 26/9/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Trần Trọng H** – Luật sư của Công ty Luật TNHH V thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 15 đường 21, khu phố 19, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T**

Địa chỉ: Số 26 Quốc lộ A, khu phố Bình C, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Trần Tiến D** – Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: 15 Bùi Thanh K, khu phố 3, xã Tân N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông **Tăng Kim M**, sinh năm: 1950

3.2. Ông **Tăng Phước T**, sinh năm: 1985

Cùng địa chỉ: 285 Lê Đ, phường Phú T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, ông T: Ông **Nguyễn Đình Quốc S**, sinh năm: 1995

Địa chỉ: 15 Đường số 21, khu phố 19, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 07/01/2025)

3.3. **Công ty trách nhiệm hữu hạn Toyota A**

Địa chỉ: 15 Bùi Thanh K, khu phố 3, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Sato M** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Hoàng Thị N**, sinh năm: 1987
Địa chỉ: 120/17/8 Lê V, phường Bình Trị Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Giấy ủy quyền lập ngày 11/12/2024)

II. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

[1]. Về phần diện tích đất, hiện trạng tài sản trên đất:

Theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 133224/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/5/2025, các đương sự thống nhất phần diện tích đất lấn chiếm và phần diện tích đất bị chồng lấn trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

[1.1]. Phần đất của bà Trần Thị Cẩm A bị Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T lấn chiếm: Phần đất có diện tích 323,8m² thuộc thửa 153, thửa 155, cùng tờ bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh (thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh cũ) tương ứng các vị trí số (2), (5), (6) thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB) và vị trí số (8), (9) thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB) trên Bảng thống kê phân loại diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 133224/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 23/5/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Phần đất nêu tại mục [1.1] đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q322766, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 261 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/10/2000, cập nhật chuyển nhượng ngày 10/4/2002 cho bà Trần Thị Cẩm A và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U342189, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 305 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 07/02/2002, cập nhật chuyển nhượng ngày 29/4/2002 cho bà Trần Thị Cẩm A.

Trên phần đất nêu tại mục [1.1] có một tường xây có kết cấu bê tông, 01 sân xi măng, 03 trụ đèn chiếu sáng bằng cột sắt và một số cây trồng trên đất.

[1.2]. Phần đất bị lấn chiếm và bị chồng lấn trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phần đất có diện tích 74,7m² thuộc thửa 144 (tờ bản đồ số 73) tọa lạc tại xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh (thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh cũ) tương ứng các vị trí số (3), (4), (10) trên Bảng thống kê phân loại diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 133224/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 23/5/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Phần đất nêu tại mục [1.2] đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q322766, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 261 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 13/10/2000, cập nhật chuyển nhượng ngày 10/4/2002 cho bà Trần Thị Cẩm A; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U342189, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 305 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 07/02/2002, cập nhật chuyển nhượng ngày 29/4/2002 cho bà Trần Thị Cẩm A; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 995086, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT 60292 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2017, cập nhật biến động cho Công ty trách nhiệm hữu hạn

Tư vấn Đầu tư T ngày 23/08/2017 và đã được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA04249154, số vào sổ cấp giấy chứng nhận VP 11244 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/10/2025.

Trên phần đất nêu tại mục [1.2] có một tường xây có kết cấu bê tông và một số cây trồng trên đất.

[2]. Về thỏa thuận hoàn trả đất, bàn giao đất, xử lý tài sản trên đất:

[2.1]. Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T và Công ty trách nhiệm hữu hạn Toyota A đồng ý trả lại cho bà Trần Thị Cẩm A phần đất có diện tích 323,8m² thuộc thửa 153, thửa 155, cùng tờ bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh (thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh cũ) tương ứng các vị trí số (2), (5), (6) thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB) và vị trí số (8), (9) thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 8 (TL 02/CT-UB) trên Bảng thống kê phân loại diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 133224/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 23/5/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với các tài sản trên đất: 01 tường xây có kết cấu bê tông, 01 sân xi măng, 03 trụ đèn chiếu sáng bằng cột sắt và một số cây trồng trên đất: Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T và Công ty trách nhiệm hữu hạn Toyota A đồng ý tự nguyện giao cho bà Trần Thị Cẩm A tự xử lý đối với 01 tường xây có kết cấu bê tông, sân xi măng; không yêu cầu bồi thường hỗ trợ chi phí xây dựng, chi phí xử lý đối với các tài sản trên đất nêu trên (nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm A đã tự xử lý tháo dỡ xong bức tường xây). Đối với 03 trụ đèn chiếu sáng bằng cột sắt và một số cây trồng trên đất thì Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T và Công ty trách nhiệm hữu hạn Toyota A sẽ tự xử lý di dời các trụ đèn chiếu sáng và cây trồng, trả lại hiện trạng đất trống cho bà Trần Thị Cẩm A.

Ghi nhận Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T, Công ty trách nhiệm hữu hạn Toyota A, bà Trần Thị Cẩm A đã thực hiện xong việc cắm mốc xác định ranh đất và tiến hành bàn giao đất, tài sản trên đất đối với phần đất nêu tại mục [2.1] vào ngày 06/02/2026.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T, Công ty trách nhiệm hữu hạn Toyota A, bà Trần Thị Cẩm A xác nhận không còn tranh chấp về quyền sử dụng đất, tài sản trên đất đối với phần đất nêu tại mục [2.1].

[2.2]. Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T, bà Trần Thị Cẩm A cùng thống nhất xác định phần diện tích đất cấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T bị chồng lấn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Cẩm A là phần đất có diện tích 74,7m² thuộc thửa 144 (tờ bản đồ số 73) tọa lạc tại xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh (thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh cũ) tương ứng các vị trí số (3), (4), (10) trên Bảng thống kê phân loại diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 133224/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 23/5/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T đồng ý trả lại và đồng ý giao cho bà Trần Thị Cẩm A được toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với phần đất có diện tích 74,7m² thuộc thửa 144 (tờ bản đồ số 73) tọa lạc tại xã Tân Nhựt, Thành phố

Hồ Chí Minh (thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh cũ) tương ứng các vị trí số số (3), (4), (10) trên Bảng thống kê phân loại diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 133224/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 23/5/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T đồng ý công nhận phần đất có diện tích 74,7m² thuộc thửa 144 (tờ bản đồ số 73) tọa lạc tại xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh (thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh cũ) tương ứng các vị trí số số (3), (4), (10) trên Bảng thống kê phân loại diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 133224/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 23/5/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc về các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Cẩm A gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q322766, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 261 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/10/2000, cập nhật chuyển nhượng ngày 10/4/2002 cho bà Trần Thị Cẩm A và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U342189, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 305 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 07/02/2002, cập nhật chuyển nhượng ngày 29/4/2002 cho bà Trần Thị Cẩm A.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T cam kết sẽ tự liên hệ các Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cập nhật biến động giảm (điều chỉnh) đối với phần diện tích đất cấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T bị chồng lấn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Cẩm A đối với phần đất có diện tích 74,7m² thuộc thửa 144 (tờ bản đồ số 73) tọa lạc tại xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh (thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh cũ) tương ứng các vị trí số số (3), (4), (10) trên Bảng thống kê phân loại diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 133224/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 23/5/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 995086, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT 60292 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2017, cập nhật biến động cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T ngày 23/08/2017 và được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA04249154, số vào sổ cấp giấy chứng nhận VP 11244 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/10/2025.

Đối với các tài sản trên đất: 01 tường xây có kết cấu bê tông, 01 sân xi măng và một số cây trồng trên đất: Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T và Công ty trách nhiệm hữu hạn Toyota A đồng ý tự nguyện giao cho bà Trần Thị Cẩm A tự xử lý đối với 01 tường xây có kết cấu bê tông, sân xi măng; không yêu cầu bồi thường hỗ trợ chi phí xây dựng, chi phí xử lý đối với các tài sản trên đất nêu trên (nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm A đã tự xử lý tháo dỡ xong bức tường xây). Đối với một số cây trồng trên đất thì Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T và Công ty trách nhiệm hữu hạn Toyota A sẽ tự xử lý di dời các cây trồng, trả lại hiện trạng đất trống cho bà Trần Thị Cẩm A.

Ghi nhận Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T, Công ty trách nhiệm hữu hạn Toyota A, bà Trần Thị Cẩm A đã thực hiện xong việc cắm mốc xác định ranh đất và tiến hành bàn giao đất, tài sản trên đất đối với phần đất nêu tại mục [2.2] vào ngày 06/02/2026.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T, Công ty trách nhiệm hữu hạn Toyota A, bà Trần Thị Cẩm A xác nhận không còn tranh chấp về quyền sử dụng đất, về việc cấp chồng lần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất đối với phần đất nêu tại mục [2.2].

[2.3]. Về thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T cam kết sẽ tự liên hệ các Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh giảm diện tích phần đất đã cấp bị chồng lấn lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Cẩm A đối với phần đất có diện tích 74,7m² thuộc thửa 144 (tờ bản đồ số 73) tọa lạc tại xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh (thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh cũ) tương ứng các vị trí số số (3), (4), (10) trên Bảng thống kê phân loại diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 133224/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 23/5/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 995086, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT 60292 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2017, cập nhật biên động cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T ngày 23/08/2017 và được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA04249154, số vào sổ cấp giấy chứng nhận VP 11244 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/10/2025.

3. Về chi phí tố tụng (Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản): Nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm A đã đóng tạm ứng tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản với số tiền là 25.280.872 (hai mươi lăm triệu hai trăm tám mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi hai) đồng. Nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm A tự nguyện chịu $\frac{1}{2}$ tổng số tiền chi phí tố tụng nêu trên tương ứng với số tiền là 12.640.436 (mười hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn bốn trăm ba mươi sáu) đồng. Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T tự nguyện chịu $\frac{1}{2}$ tổng số tiền chi phí tố tụng nêu trên tương ứng với số tiền là 12.640.436 (mười hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn bốn trăm ba mươi sáu) đồng. Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Cẩm A số tiền là 12.640.436 (mười hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn bốn trăm ba mươi sáu) đồng, thực hiện việc giao nhận tiền vào ngày 11/02/2026 là hoàn tất.

Các đương sự có quyền thỏa thuận nơi thực hiện việc giao nhận tiền. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 34.739.820 (ba mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn tám trăm hai mươi) đồng.

Nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm A tự nguyện chịu $\frac{1}{2}$ tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng số tiền là 17.369.910 (mười bảy triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm mười) đồng. Do bà Trần Thị Cẩm A là người cao tuổi và có đơn xin

miễn án phí dân sự sơ thẩm nên bà Trần Thị Cẩm A được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền là 17.369.910 (mười bảy triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn chín trăm mười) đồng.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Đầu tư T chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 17.369.910 (mười bảy triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn chín trăm mười) đồng.

III. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

IV. Quyết định này 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự (5);
- VKSND Khu vực 10 – TP.HCM (2);
- VKSND TP. HCM (1);
- Thi hành án dân sự TP. HCM (1)
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

THẨM PHÁN

Ngô Thị Thùy Dương

