

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: 1037/2025/DS-PT
Ngày: 28-08-2025
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: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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 ngày 28 tháng 08 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 288/2025/TLPT-DS ngày 25/6/2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 343/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1974; địa chỉ: số F, tổ A, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh P, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số D, Đại lộ B, Khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Doãn H - Công ty L1; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1933; địa chỉ: số A, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế A1, sinh năm 1976; địa chỉ: số G, đường N, Khu dân cư P, Khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Ngọc T – Văn phòng L2; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ công tác: số C, đường V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Thái H1; địa chỉ: số C, đường T, tổ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thanh T1; địa chỉ: số B, tổ C, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1941; địa chỉ: số B, tổ C, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Đ; địa chỉ: số E, đường C, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: số B, đường C, tổ G, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Minh P trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim A là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 2.259m², thuộc thửa đất số 1171, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 723684, số vào sổ cấp GCN số H19259, do UBND thành phố T cấp ngày 11/12/2006 mang tên bà Nguyễn Thị P1, cập nhật biến động quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim A ngày 26/01/2007.

Về nguồn gốc, vào năm 2006 bà Nguyễn Thị P1 là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Kim A được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 261236, số vào sổ cấp GCN số H15998 ngày 14/09/2006 đối với phần đất có diện tích là 3.130m², thuộc thửa số 1134, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 2006, bà P1 tiến hành thủ tục tách thửa đối với phần đất trên thành hai phần, phần thứ nhất có diện tích 871m², thuộc thửa 1172, tờ bản đồ số 09 (đã chuyển nhượng cho người khác) và phần thứ hai có phần còn lại diện tích 2.295m², thuộc thửa 1171, tờ bản đồ số 09 thì vào năm 2007, bà P1 cho bà Nguyễn Thị Kim A theo Hợp đồng tặng cho số 09/HHĐTC, ngày 04/01/2007.

Năm 2009, phần đất diện tích 2.259m² nêu trên của bà Nguyễn Thị Kim A bị quy hoạch làm đường M - T và bị thu hồi một phần với diện tích là 1.931,2m², còn lại 327,8m² theo Bảng tổng hợp chi phí bồi thường ngày 13/12/2008 và Sơ đồ thu hồi đất đính kèm của Ban giải tỏa thì phần đất còn lại của bà Kim A bị chia làm hai phần đối diện nhau do con đường M - T đi qua giữa đất.

Năm 2011, bà Nguyễn Thị S (là người có phần đất giáp ranh với phần đất của bà Nguyễn Thị Kim A) tiến hành thủ tục xin hợp thức hóa phần đất cho mình và được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ867750, số vào sổ cấp GCN số CH 02781 vào ngày 13/06/2011 với diện tích là 843,7m², trong đó có cả phần đất của bà Nguyễn Thị Kim A đo đạc thực tế là 284,6m².

Khi phát hiện, bà Nguyễn Thị Kim A đã liên hệ yêu cầu bà Nguyễn Thị S trả lại phần đất trên, tuy nhiên bà S không đồng ý và cho rằng phần đất trên thuộc quyền quản lý sử dụng của bà S nên không đồng ý trả lại.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Kim A có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị S trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích đo đạc thực tế là 284,6m² *(theo bản vẽ đã được Tòa án trưng cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thực hiện và được duyệt ngày 28/8/2015)* tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ867750, số vào sổ cấp GCN số CH 02781 của UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/06/2011 cho bà Nguyễn Thị S.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn thì phía nguyên đơn không đồng ý.

Về kết quả đo đạc: Nguyên đơn không yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp và thống nhất với kết quả đo đạc theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thực hiện và được duyệt ngày 28/8/2015.

Về kết quả định giá thì Tòa án đã tiến hành định giá lại tài sản theo quy định và phía nguyên đơn thống nhất, không có ý kiến gì thêm

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, các phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Thế A1 trình bày:

Phần đất bà S được cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Ổ (cha chồng của bà Nguyễn Thị S, ông Ổ chết năm 1961), toàn bộ diện tích đất khoảng 2.300m². Sau khi ông Ổ chết thì phần diện tích đất này được ông Nguyễn Văn A2 (chồng bà S) và bà S quản lý, sử dụng. Phần đất bà S đang quản

lý thuộc thửa số 1884 (một phần của thửa 783) tờ bản đồ số 09-3 có tứ cận như sau:

Hướng Tây Nam giáp đất bà Nguyễn Thị B tại thửa số 841, 842;

Hướng Đông Bắc giáp đất bà Huỳnh Thị N tại thửa số 745, 671;

Hướng Tây Bắc giáp đất bà Huỳnh Thị N tại thửa 674, giáp đất ông Nguyễn Văn X tại thửa 744, giáp đất bà Nguyễn Thị B tại thửa 784.

Hướng Đông Nam giáp đất bà Nguyễn Thị P1 tại thửa 778 (phần đất này hiện nay bà Kim A đang quản lý sử dụng).

Khoảng năm 2000, bà P1 có xin bà S trồng khoai mì trên thửa đất 783 của bà S. Vì đất bà P1 (nay là bà Kim A quản lý sử dụng) không có thửa 783. Tại thời điểm bà P1 cấp giấy chứng nhận thì bà S là chủ sử dụng đất liên ranh không ký xác nhận ranh đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P1 là không đúng hiện trạng sử dụng.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, ngày 03/5/2017 bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 723684, số vào sổ H19259 do UBND thị xã T cấp ngày 11/12/2006 cho bà Nguyễn Thị P1 được điều chỉnh biến động ngày 26/01/2007 cho bà Nguyễn Thị Kim A.

Về kết quả đo đạc: Bị đơn không yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp và thống nhất với kết quả đo đạc theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thực hiện và được duyệt ngày 28/8/2015.

Về kết quả định giá thì Tòa án đã tiến hành định giá lại tài sản theo quy định và phía bị đơn thống nhất, không có ý kiến gì thêm.

Do hồ sơ cấp đất cho bà Nguyễn Thị P1 không đúng quy định pháp luật, cụ thể là không có việc ký liên ranh của các hộ dân có đất liền kề. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P1 có một phần của thửa 783, mà thửa 783 là thửa đất bà S quản lý sử dụng từ trước năm 1975 đến khi giải tỏa đường M - T. Ngoài ra, thửa 783 có diện tích 2.108m² bao trùm cả thửa 780, 781, 782. Bên cạnh đó, UBND thành phố T có ý kiến cho rằng khi cấp đất cho bà P1 có một phần của thửa 783 trong khi bà P1 không đăng ký thửa 783. Xét thấy, việc cấp đất cho bà P1 là không đảm bảo trình tự thủ tục có sự sai sót. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 284,6m². Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Về nguồn gốc đất, thửa 1171 thuộc quyền sử dụng của bà Kim A là đất cây lâu năm, có nguồn gốc rõ ràng và được quản lý sử dụng ổn định từ năm 1975. Theo xác nhận của UBND xã P, đất này có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn S1 để lại trước năm 1975. Gia đình bà Kim A đã sử dụng thửa đất 1171, bao gồm 284,6m² đất tranh chấp, để canh tác và trồng khoai mì từ năm 1975. Ngược lại, thửa 1884

thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S được hợp thức hóa từ đất thổ mộ thửa 783, toàn bộ là đất thổ mộ và không có nguồn gốc quản lý rõ ràng. Xác nhận của UBND phường P cho thấy bà S không có đăng ký kê khai thửa đất này.

Về quá trình đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị P1 đã đăng ký kê khai và được công nhận quyền sử dụng đất thửa 1134 từ năm 1999, thửa đất 1171 là thửa đất được tách từ thửa 1134. Bà P1 đã hoàn tất thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và được cấp GCNQSDĐ vào năm 2006. Trong khi đó, bà S mới bắt đầu đăng ký kê khai lần đầu vào năm 2011 và được cấp GCNQSDĐ cho thửa đất 1884, nhưng phần đất này chồng lấn lên phần đất đã cấp cho bà P1.

Về hình thể thửa đất 1171, các tài liệu chứng cứ như sơ đồ địa chính, sơ đồ trích đo tách thửa khu đất và các biên bản xác định ranh giới đều thể hiện hình thể phần còn lại của thửa đất 1171 hoàn toàn phù hợp với các tài liệu chứng cứ. Điều này khẳng định việc yêu cầu bà S trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 284,6m² là hoàn toàn có cơ sở pháp lý.

Về diện tích thửa đất 1884, diện tích này được cấp cho bà S không phù hợp với diện tích còn lại của thửa đất 783. Theo bản đồ địa chính năm 2008, diện tích thửa đất 783 sau khi trừ đi phần bị thu hồi và phần thổ mộ chỉ còn 304,7m², trong khi diện tích thực tế của thửa đất 1884 lại là 985,6m², tăng 680,9m² so với diện tích thực tế. Điều này cho thấy diện tích thửa đất 1884 bị chồng lấn lên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Kim A.

Từ các căn cứ trên, có đủ cơ sở pháp lý xác định bà Nguyễn Thị Kim A là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp có diện tích 284,6m² tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 31/7/2024, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Thị S.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG723684, số vào sổ H19259 thuộc thửa 1171, tờ bản đồ số 09 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 11/12/2006 cho bà Nguyễn Thị P1 được điều chỉnh biến động ngày 26/01/2007 cho bà Nguyễn Thị Kim A theo bản án quyết định của Tòa án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 31/7/2024 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình tố tụng, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố T, tỉnh Bình Dương (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường B) đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái H1, bà Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Mai L, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị M vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất:

[2.1.1] Đối với thửa đất số 1171, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh):

Ngày 02/6/2006, bà Nguyễn Thị P1 có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 3.130m². Ngày 14/9/2006, bà Nguyễn Thị P1 đã được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 261236, sổ vào sổ cấp GCN: H15998 đối với diện tích đất 3.130m² thuộc thửa đất số 1134 (hợp từ thửa số 777, 778, 779, 780, 781, 782), tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 06/11/2006, bà P1 có đơn xin tách thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 09 nêu trên thành 02 thửa đất gồm thửa đất số 1171 và thửa đất số 1172, cùng tờ bản đồ số 09. Ngày 11/12/2006, bà P1 được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H19258 đối với diện tích đất 871m² thuộc thửa đất số 1172, tờ bản đồ số 09 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H19259 đối với diện tích đất 2.259m² thuộc thửa đất số 1171, tờ bản đồ số 09.

Ngày 04/01/2007, bà Nguyễn Thị P1 đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 1171, tờ bản đồ số 09 cho bà Nguyễn Thị Kim A. Ngày 26/01/2007, bà Nguyễn Thị Kim A đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H19259 cấp ngày 11/12/2006. Ngày 09/3/2009, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H19259 của bà Nguyễn Thị Kim A được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý đã nhận đền bù 1.931,2m² đất trồng cây lâu năm theo Bảng tổng hợp chi phí đền bù số 64PM/TH-BT-GT ngày 13/12/2008 của Ban Bồi thường giải tỏa thị xã T, diện tích còn lại 327,8m² đất trồng cây lâu năm.

Như vậy, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2006 và ngày 11/12/2006 được cấp cho bà P1 thì thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 09 của bà P1 được hợp thửa từ thửa đất số 777, 778, 779, 780, 781, 782, không bao gồm thửa đất số 783. Sau đó, khi thửa đất số 1134 được tách ra thành thửa đất số 1171 và thửa đất số 1172, cùng tờ bản đồ số 09. Nay, bà Kim A đang quản lý, sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1171.

[2.1.2] Đối với thửa đất số 1884, tờ bản đồ số 09 phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh):

Ngày 08/4/2011, bà Nguyễn Thị S có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 843,7m² thuộc thửa đất số 1884, tờ bản đồ số 09 và ngày 13/6/2011, bà S đã được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02781 đối với diện tích đất 843,7m² thuộc thửa đất số 1884 (được tách từ thửa đất số 783), tờ bản đồ số 09-3 tọa lạc tại phường P (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Khi tiến hành cấp đất cho bà S đối với thửa đất số 1884, tờ bản đồ số 09 thì cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành xác lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất với các bất động sản liền kề. Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 26/01/2011 có chữ ký xác định ranh giới, mốc giới của các chủ sử dụng đất liên ranh thể hiện thửa đất số 1884 có vị trí, tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường M - T; phía Tây giáp đất thổ mộ; phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Kim A và phía Bắc giáp đất Nguyễn Văn X.

Tại Tờ trình số 45/TTr-UBND ngày 14/10/2010 của UBND phường P đã xác nhận nội dung: Trên đất có một khu thổ mộ do trước đây gia đình ông Ồ (ông Ồ là cha chồng bà S) đăng ký toàn bộ thửa đất 783, tờ bản đồ số 09 là đất thổ mộ của thân tộc. Trên cơ sở tờ trình của UBND phường P, UBND thị xã T đã tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S. Tại Biên bản xác minh ngày 04/11/2019, UBND phường P đã xác định trên thực tế thửa 783

trước đây là đất thổ mộ và được gia đình bà Nguyễn Thị S quản lý, sử dụng, thể hiện qua việc chôn cất những người thân của bà S trên phần đất này.

Trước khi bà S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1884, tờ bản đồ số 09 thì đã có tranh chấp di sản với những người trong thân tộc của cụ Nguyễn Văn Ổ (chết năm 1961, là cha chồng của bà Nguyễn Thị S) bao gồm ông Nguyễn Thái H1, bà Nguyễn Thị Mai L, bà Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị M. Theo nội dung Báo cáo số 79/BC-UBND ngày 07/4/2017 của UBND phường P đã xác định: *“Ngày 05/4/2017 UBND phường P đã tổ chức hòa giải đơn tranh chấp, kết quả: hòa giải thành, các bên tranh chấp đã thống nhất nhận số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) và cam kết rút đơn tranh chấp thừa kế, đơn ngăn chặn với bà Nguyễn Thị S tại tất cả các nơi đã nộp, không thắc mắc khiếu nại về sau đối với thửa đất số 484, 486, 487, 488, 489, 535, 536, 537, 538, 557, 602, tờ bản đồ 09 do UBND thị xã T cấp ngày 04/4/2000, tên người sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn A2 và thửa 1884, tờ bản đồ 09-3 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/6/2011, tên người sử dụng đất Nguyễn Thị S tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương”*. Do đó, quá trình thụ lý, giải quyết lại vụ án Tòa án đã đưa ông Nguyễn Thái H1, bà Nguyễn Thị Mai L, bà Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị M vào tham gia tố tụng để lấy ý kiến về phần đất tranh chấp nhưng các ông bà nêu trên đều từ chối, không hợp tác và không tham gia tố tụng.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định thửa đất số 1884, tờ bản đồ số 09, phường P, thị xã T (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc là đất thổ mộ của gia đình ông Ổ, đã được gia đình bà Nguyễn Thị S quản lý, sử dụng. Bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

[2.2] Về quá trình quản lý, sử dụng các thửa đất:

Bản đồ địa chính do Sở Địa chính tỉnh Bình Dương lập ngày 13/12/1997 và được Trung tâm C thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cung cấp ngày 02/01/2019 thể hiện: Thửa đất số 783 giáp các thửa 779, 780, 781. Đối với các thửa đất mà bà Nguyễn Thị P1 (mẹ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A) đã đăng ký, bao gồm các thửa 777, 778, 779, 780, 781, 782, được mô tả là được bao bọc bởi thửa đất 783, không tiếp giáp các thửa số 671, 745, 674.

Tại Văn bản số 402/TNMT ngày 12/7/2021 của UBND thành phố T (bút lục 577-576) thể hiện: Việc bà P1 đã đăng ký thửa đất số 781, 782 và 780 từ năm 1999 là do nhận thừa trên bản đồ địa chính chính quy phường P năm 1997. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 được đo đạc theo hiện trạng thực tế sử dụng đất theo bản vẽ trích đo khu đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 14/7/2006. Do quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P1 và bà S tại 02 thời điểm trước và sau khi thành lập bản đồ địa chính năm 2008, đồng thời khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chỉnh lý trên bản đồ địa chính nên không phát hiện việc cấp trùng thửa để kịp thời xử lý.

Điều đó cho thấy, khi bà P1 đăng ký quyền sử dụng đất là đăng ký giải thửa theo bản đồ chính quy của UBND phường P năm 1997, không qua đo đạc thực tế; đến khi cấp sổ đất có đo đạc thực tế nhưng không chỉnh lý theo bản đồ địa chính dẫn đến cơ quan có thẩm quyền đã cấp trùng thửa với đất của bà S nên thửa đất của bà P1 đã thay đổi hình thể và cạnh tiếp giáp thửa đất so với sơ đồ giải thửa đã được xác lập năm 1997.

Ngoài ra, Văn bản số 402/TNMT ngày 12/7/2021 (bút lục 577-576) của UBND thành phố T cũng thể hiện: Qua đối chiếu bản đồ địa chính chính quy năm 2008, phường P không thể hiện ranh giới, diện tích các thửa đất 780, 781, 782, riêng thửa đất 783 có diện tích 1164,6m², thửa đất số 1884 tách từ thửa 783 có diện tích 843,7m². Theo bản đồ địa chính chính quy năm 1997 phường P thì phần thửa đất 783 có diện tích 2.108m², thửa đất 780 có diện tích 633m², thửa đất 781 có diện tích 387m², thửa đất 782 có diện tích 235m². Ngoài ra, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S thể hiện: Tại Tờ cam kết ngày 08/3/2011 có xác nhận của UBND phường P ngày 10/3/2011 thì các con của bà S và ông Nguyễn Văn A2 thống nhất đồng ý giao toàn bộ phần đất có diện tích 843,7m² tọa lạc tại khu E, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị S đứng ra làm thủ tục hợp thức hóa, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn quyền thừa hưởng.

Như vậy, việc cấp sổ đất có sự chồng lấn, biến động hoặc thay đổi trong quá trình đo đạc, lập bản đồ mới. Tuy nhiên, việc cấp sổ đất cho bà S có không chỉ dựa vào bản đồ địa chính mà còn dựa trên sự đồng thuận trong đồng thừa kế trong gia đình của bà S và xác nhận của chính quyền địa phương.

Tại Biên bản xác minh ngày 04/11/2019 (bút lục 362-363), UBND phường P cung cấp thông tin như sau: Tại sổ mục kê quyền số 01 được lập ngày 31/10/2000 được lưu trữ tại UBND phường P thì bà Nguyễn Thị P1 chỉ đăng ký kê khai từ thửa 777 đến thửa 782, trên thực tế thửa 783 trước đây là đất thổ mộ và được gia đình bà Nguyễn Thị S quản lý, sử dụng (thể hiện qua việc chôn cất những người thân của bà S trên phần đất này). Đến năm 2010 - 2011, sau khi nhận tiền đền bù đường M - T thì bà S mới tiến hành đăng ký kê khai theo quy định, thông qua hình thức lấy ý kiến khu dân cư, UBND phường xác nhận và bà S được cấp phần diện tích đất còn lại sau khi đã trừ phần mộ. Đối với phần diện tích đất bà S nhận tiền đền bù thì UBND chỉ xác nhận trên cơ sở quản lý, sử dụng và kê khai đất của bà S. Tại thời điểm bà S nhận tiền đền bù thì cũng không ai khiếu nại hay tranh chấp gì về diện tích đền bù.

Như vậy, việc xác minh thể hiện rõ rằng thửa đất 783 vốn là đất thổ mộ do gia đình bà S quản lý sử dụng ổn định từ trước; bà P1 không có đăng ký, kê khai đối với thửa đất này. Việc bà S sau đó được nhận tiền đền bù, kê khai và được cấp giấy chứng nhận là hoàn toàn dựa trên thực tế quản lý, sử dụng đất ổn định, công khai, không có tranh chấp.

Tại Văn bản số 287/TNMT ngày 21/5/2019 của UBND thành phố T (bút lục 109) thể hiện nội dung: *“Qua đối chiếu GCNQSDĐ số H15998 ngày 14/9/2006 cấp cho bà P1, GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền đất số*

CH02781 ngày 13/6/2011 cấp cho bà S với bản đồ địa chính chính quy phường P lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố, nhận thấy: Thửa 1134 cấp cho bà P1 hợp từ thửa số 777, 778, 779, 780, 781, 782 và một phần thửa 783 (nên sau khi hợp thửa thì thửa 1134 giáp thửa 671 và thửa 745). Thửa 1884 cấp cho bà S cũng được tách từ thửa 783 và bao gồm một phần thửa 780, 781 và 782. Tuy nhiên, qua kiểm tra bản đồ địa chính chính quy lưu trữ thì nhận thấy tại vị trí cấp GCNQSDĐ cho bà P1, bà S không có chính lý bản đồ, do vậy, quá trình cấp giấy chứng nhận không phát hiện việc trùng thửa để kịp thời xử lý”.

[2.3] Về hiện trạng các thửa đất:

Theo Biên bản về việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2015 (bút lục 113-117), đối với phần đất tranh chấp thể hiện: Trên phần đất tranh chấp có 10 cây lồng mứt, phía nguyên đơn cho rằng cây mọc tự nhiên nhưng bị đơn xác định do bị đơn trồng và tại phần đất tiếp giáp phần đất tranh chấp mà hiện các bên không tranh chấp có 17 ngôi mộ của thân tộc bà S đang tồn tại trên đất. Như vậy, qua xem xét, thẩm định thực tế thì hiện trạng phần đất tranh chấp phù hợp với xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nguồn gốc sử dụng đất trước đây đối với phần đất tranh chấp mà bị đơn đã kê khai.

Do trước đây phần đất này là đất thổ mộ nên gia đình bà S không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ đến năm 2011, cơ quan có thẩm quyền mới đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà S đối với thửa đất 783 này sau khi đã trừ đi phần đất thổ mộ của thân tộc bà S. Đồng thời, qua quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, trên phần đất tranh chấp hiện nay không có tài sản gì của nguyên đơn để chứng minh quá trình quản lý, sử dụng đất của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp.

Các bên đương sự xác định phần đất tranh chấp có diện tích 284,6m², loại đất trồng cây hàng năm. Theo kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 31/5/2024 của Hội đồng thẩm định giá đã xác định đất tranh chấp trị giá 26.000.000 đồng/m². Như vậy tổng trị giá tài sản tranh chấp giữa các bên là 7.399.600.000 đồng (Bảy tỷ ba trăm chín mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

[2.4] Phía nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện năm 2006 thửa đất số 1171, tờ bản đồ số 09 được cấp với diện tích 2.259m², sau khi trừ đi diện tích đất thu hồi để làm đường C - Tân Vạn là 1.931,2m² nên diện tích đất còn lại của thửa đất số 1171 là 327,8m² để cho rằng phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế 284,6m² thuộc quyền sử dụng đất của mình.

Tuy nhiên, theo Văn bản số 402/TNMT ngày 12/7/2021 của UBND thành phố T (bút lục 577-576) thể hiện “Ngày 24/12/2010, UBND thị xã T ban hành Quyết định số 6585/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Nguyễn Thị S có diện tích 460,7m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 783, tờ bản đồ số 9, phường P. Ngày 14/04/2009, UBND thị xã T ban hành Quyết định số 1617/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Kim A (nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị P1) có diện tích 1931,2m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 1171, tờ bản đồ 9, phường P. Ngày 14/4/2009, UBND thị xã T ban hành Quyết định số 1618/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Đăng T2 (nhận tặng cho

quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị P1) có diện tích $67,2m^2$ đất nông nghiệp tại thửa đất số 1172, tờ bản đồ 9, phường P. Như vậy, diện tích thửa đất 783, tờ bản đồ 9 bao gồm: 01 phần diện tích $460,7m^2$ đã thu hồi đất để làm đường M – Tân Vạn và 01 phần diện tích $843,7m^2$ đã cấp giấy chứng nhận cho bà S tại thửa 1884 (chưa đo đạc xác định phần diện tích đất mộ), 01 phần diện tích đã cấp giấy chứng nhận cho bà P1 tại thửa 1134. Sau khi thu hồi đất để làm đường M – Tân Vạn gồm: phần diện tích $1.931,2m^2 + 67,2m^2$ tại thửa đất số 1171, 1172 (tách từ thửa 1134 theo GCNQSDĐ của bà P1, trong đó 01 phần diện tích thuộc thửa đất 783). Do đó, không có đủ cơ sở xác định phần diện tích còn lại của thửa 783 sau khi thu hồi để làm đường M’.

Như vậy, theo Văn bản số 402/TNMT ngày 12/7/2021 của UBND thành phố T và các văn bản như đã phân tích tại mục [2.1] và [2.2] thì không đủ cơ sở để xác định diện tích còn lại của thửa đất số 783 sau khi thu hồi để làm đường M - T Đồng thời, có cơ sở để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P1 (sau này là của bà A) đối với thửa đất 1134, tờ bản đồ số 09 không thực hiện việc xác định ranh giới, mốc giới với các chủ sử dụng đất liền kề dẫn đến việc cấp trùng thửa khi cấp đất, trong khi bà P1 không đăng ký, kê khai đối với thửa đất 783 (nay là thửa đất tranh chấp) nên việc nguyên đơn căn cứ vào diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Xét thấy, việc cấp Giấy chứng nhận cho bà P1 và bà S được thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, cơ quan cấp đất không chỉnh lý bản đồ, dẫn đến cấp trùng thửa và đã thừa nhận có sai sót. Theo Biên bản xác minh ngày 04/11/2019 của UBND phường P thể hiện bà P1 không đăng ký, kê khai thửa đất số 783. Thực tế, thửa đất 783 do gia đình bà S quản lý, sử dụng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, có cơ sở để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn.

[2.6] Đối với Đơn kháng cáo đề ngày 31/7/2024, nguyên đơn bà Kim A trình bày các lý do kháng cáo như sau:

Thứ nhất, thửa đất số 1171 thuộc quyền sử dụng của bà Kim A là đất cây lâu năm có nguồn gốc rõ ràng, quản lý sử dụng từ năm 1975 (50 năm), đăng ký kê khai từ năm 1997. Thửa đất số 1884 thuộc quyền sử dụng của bà S được hợp thức hóa từ đất thổ mộ thuộc thửa đất số 783, toàn bộ thửa đất số 783 là đất thổ mộ, không có nguồn gốc quản lý sử dụng và chỉ được đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011.

Thứ hai, bà P1 thực hiện thủ tục đăng ký kê khai sử dụng thửa đất số 1171 (thửa cũ là 1134 được hợp từ các thửa 777, 778, 779, 780, 781 và 782) trước khi bà S lần đầu đăng ký kê khai sử dụng thửa đất số 1884, phần đất cấp cho bà S vào năm 2011 đã chồng lấn lên phần đất cấp cho bà P1 vào năm 2006.

Thứ ba, hình thể thửa đất số 1171 trước khi bà A nhận tặng cho từ bà P1 và thu hồi một phần để làm công trình đường C – Tân Vạn phù hợp với chứng cứ có

trong hồ sơ vụ án và M1 trích lục địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 28/8/2015.

Thứ tư, diện tích thửa đất số 1884 được cấp cho bà S hoàn toàn không phù hợp với diện tích còn lại của thửa đất số 783 theo bản đồ địa chính năm 2008 tại phường P sau khi trừ diện tích đất bị thu hồi và diện tích đất thổ mộ.

Xét thấy, lời trình bày của nguyên đơn là mâu thuẫn với nội dung tại Tờ trình số 45/TTr-UBND ngày 14/10/2010 của UBND phường P, Văn bản số 287/TNMT ngày 21/5/2019 của UBND thành phố T, Biên bản xác minh ngày 04/11/2019 với UBND phường P và Văn bản số 402/TNMT ngày 12/7/2021 của UBND thành phố T. Thửa đất số 783 có nguồn gốc là đất thổ mộ của thân tộc ông Nguyễn Văn Ổ, do gia đình bà S quản lý, sử dụng thực tế. Thực tế, bà P1 không kê khai đăng ký đối với thửa đất số 783. Nguyên đơn chỉ dựa vào hình thể thửa đất số 1171 khi nhận tặng cho từ bà P1 là không phù hợp, bởi lẽ cơ quan chuyên môn về địa chính đã khẳng định do không có sự chỉnh lý bản đồ trước và sau khi lập bản đồ địa chính năm 2008 nên phát sinh sai sót trùng thửa. Thửa đất số 1884 được hình thành từ các thửa 780, 781, 782 và 783. Do đó, việc sử dụng diện tích còn lại của thửa 783 sau khi trừ diện tích thu hồi và diện tích đất thổ mộ để khẳng định phần đất tranh chấp thuộc phần đất của nguyên đơn là không phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là chưa phù hợp.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0002485 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 15 – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 15 – TP.HCM;
- UBND phường Bình Dương, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

Nguyễn Trung Dũng