

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: 1452/2026/DS-PT
Ngày 29-7-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu chấm dứt hành vi
cản trở trái pháp luật

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 Huỳnh Văn Luật

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - 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:** Bà Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 805/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1098/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 10926/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Huỳnh Thị Khánh T, sinh năm 1961; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Huỳnh Đ, sinh năm 1972; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Số H đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ông Huỳnh Thái T1, sinh năm 1962; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Huỳnh Đ2, sinh năm 1968; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Huỳnh Đ3, sinh năm 1974; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số D (số C) đường N, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1: Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1981; địa chỉ: 1 L, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Thùy D, sinh năm 1961; địa chỉ: Số D đường N, khu phố I, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Phạm Hữu D1, sinh năm 1961; có mặt.

2. Bà Phạm Hoàng O, sinh năm 1986; có mặt.

Cùng địa chỉ: Số D đường N, khu phố I, phường C, 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 25/4/2024).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Nguyễn Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1, ông Huỳnh Thái T1, ông Nguyễn Huỳnh Đ2, ông Nguyễn Huỳnh Đ3 và bị đơn bà Huỳnh Thị Thùy D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2024, các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bà Đinh Thị Thanh T3 trình bày:*

Bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Huỳnh Thái T1, ông Nguyễn Huỳnh Đ2, ông Nguyễn Huỳnh Đ, ông Nguyễn Huỳnh Đ3 và bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1 là con của bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1938, chết năm 2016 theo trích lục khai tử số 774/TLKT -BS ngày 02/08/2016 do Ủy ban nhân dân phường C cấp.

Bà Huỳnh Thị H là con ruột duy nhất của bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1915, chết năm 2002 theo Giấy chứng tử số 101/02, quyền số 02 do Ủy ban nhân dân phường C cấp ngày 16/12/2002.

Bà Huỳnh Thị N có mối quan hệ nhân thân như sau:

Cha mẹ bà Nhất là ông Huỳnh Văn K, sinh năm 1890, chết năm 1961, và bà Trần Thị B, sinh năm 1895, chết năm 1971. Ông K, bà B chết đã lâu, không có giấy chứng tử.

Chồng bà Nhất là ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1910, chết năm 1965. Ông H1 chết không có giấy chứng tử.

Con bà Nhất là bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1938, chết năm 2016 theo trích lục khai tử số 774/TLKT -BS do Ủy ban nhân dân phường C cấp ngày 02/08/2016.

Bà H có mối quan hệ nhân thân như sau:

Chồng bà H là ông Nguyễn Văn Đ4, sinh 1940, chết năm 2023, theo Giấy chứng tử số 107 ngày 28/8/2023 do Ủy ban nhân dân phường C cấp.

Bà Huỳnh Thị H có 7 người con gồm: Bà Huỳnh Thị Khánh T, sinh năm 1961, ông Huỳnh Thái T1 sinh năm 1962, ông Nguyễn Huỳnh Đ2, sinh năm 1968, ông Nguyễn Huỳnh Đ sinh năm 1972, ông Nguyễn Huỳnh Đ3 sinh năm 1974, bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1, sinh năm 1975 và ông Nguyễn Huỳnh Đ5, sinh năm 1970, chết năm 2019 theo giấy báo tử số 17/2019 ngày 18/12/2019 do Ủy ban nhân dân phường C cấp. Ông Đ5 không có vợ, con.

Ngoài những người con trên, bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị H không có cha, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi nào khác.

Bà Huỳnh Thị Nhất L người sử dụng thửa đất số 95, tờ bản đồ số 40 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01244 QSDĐ/H ngày 17/3/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Huỳnh Thị N. Nguồn gốc đất là do ông bà để lại.

Ngày 16/12/2002, bà Huỳnh Thị N chết. Ngày 21/3/2012, Ủy ban nhân dân thị xã T ban hành Quyết định số 1863/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho bà Huỳnh Thị N tại phường C, thị xã T lý do bà Huỳnh Thị Nhất L người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã chết trước khi được trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các thừa kế của bà N theo quy định.

Năm 2012 bà Huỳnh Thị H là con của bà Huỳnh Thị N đã liên hệ với Ủy ban nhân dân phường C, thành phố T để làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 95 của bà Huỳnh Thị N, đã có bản vẽ cùng các tài liệu gồm:

Biên bản kiểm tra địa chính để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/06/2012 (photo);

Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 21/6/2012 (photo);

Thông báo về việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 09/TB-UBND ngày 11/7/2012;

Bản trích lục đo địa chính ngày 31/7/2012 đã thu tiền đo;

Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 17/8/2012;

Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 17/8/2012 có sự tham gia xác nhận của bà Huỳnh Thị Thùy D đối với diện tích đất 230,4m².

Ngày 25/12/2011 có biên bản về việc thống nhất ranh đất giữa bà D và ông Huỳnh Thái T1 (con bà H) có chứng kiến của trưởng khu phố I, sau đó do bà H bệnh nặng nên không thực hiện được các thủ tục tiếp theo để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/8/2016 bà Huỳnh Thị H chết.

Bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị H đã chết. Các nguyên đơn là cháu ngoại của Huỳnh Thị N được hưởng di sản thừa kế đối với thửa đất số 95 theo quy định của pháp luật tiến hành làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thỏa thuận để ông Huỳnh Thái T1 đại diện đo đạc và lập hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng ngày 18/4/2022. Tuy nhiên bà D không ký liên ranh và cản trở các nguyên đơn làm thủ tục đo đạc nên sự việc bị hoãn lại. Tháng 02/2024 các nguyên đơn tiếp tục nộp yêu cầu đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hồ sơ đã bị ngưng không đo đạc được. Cơ quan thẩm quyền thông báo lý do ngày 06/3/2024 bà Huỳnh Thị Thùy D có đơn ngăn chặn việc đo đạc và cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vì cho rằng các nguyên đơn lấn chiếm đất, đang có tranh chấp thửa đất.

Thửa đất số 95 được các nguyên đơn sử dụng ổn định lâu dài, xung quanh là tường rào xây dựng cố định và trụ xi măng rõ ràng. Phần tường rào giáp ranh với thửa đất số 259 do bà D xây dựng từ năm 2011. Việc bà D ngăn chặn nguyên đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu:

- Công nhận phần đất diện tích 13m² tiếp giáp đường bê tông và phần đất diện tích 10,4m² tiếp giáp thửa đất số 259, tờ bản đồ số 40 là một phần đất trong tổng diện tích đất 233,9 m² tại địa chỉ số D (số C) đường N, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị N để lại thừa kế cho các nguyên đơn.

- Buộc bà Huỳnh Thị Thùy D chấm dứt hành vi cản trở các nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng 02 phần đất tranh chấp trên.

Tứ cận diện tích đất 13m²: Hướng Đông giáp thửa đất số 259 của bà Huỳnh Thị Thùy D, hướng Tây giáp thửa đất số 95 của bà Huỳnh Thị N, hướng Nam giáp thửa đất số 259 của bà Huỳnh Thị Thùy D, hướng Bắc giáp đường bê tông.

Tứ cận diện tích đất 10,4m²: Hướng Đông giáp thửa đất số 259 của bà Huỳnh Thị Thùy D, hướng Tây giáp mương nước, hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 95, hướng Bắc giáp thửa đất số 259.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính hệ tọa độ VN2000 tờ số 40 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ký

xác lập ngày 17/01/2025, thống nhất kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 19/3/2025, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Theo kết quả định giá ngày 19/3/2025, diện tích 13m^2 là đất thổ cư giá $25.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 325.000.000 \text{ đồng}$ và $10,4 \text{ m}^2$ là đất trồng cây lâu năm x $15.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 156.000.000 \text{ đồng}$. Tổng giá trị đất tranh chấp $481.000.000 \text{ đồng}$ (bốn trăm tám mươi một triệu đồng).

Tài sản trên đất tranh chấp: Trên diện tích đất $10,4 \text{ m}^2$ không có cây trồng và công trình xây dựng nhưng có phần mái che tạm bằng tôn, kết cấu có thể tháo dỡ, di dời. Nguyên đơn sử dụng một phần tường của bị đơn để che, hạn chế mưa nắng. Trường hợp Tòa án quyết định đất của bị đơn thì nguyên đơn đồng ý tháo dỡ, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trên diện tích 13m^2 có 02 trụ cổng + cổng sắt, một phần tường rào kết cấu xây tô + lưới B40 do nguyên đơn xây dựng và đang quản lý sử dụng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở nguyên đơn đăng ký quyền sử dụng đất, không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Hữu D1, bà Phạm Hoàng O trình bày:*

Bà Huỳnh Thị Thùy D đang quản lý, sử dụng diện tích đất $542,4\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 40. Nguồn gốc đất của bà Trần Thị B1 (mẹ bà D) được chia theo Bản án số 60/2007/DS-ST ngày 14/9/2007 của Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một và Bản án số 283/2007/DSPT ngày 03/12/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Sau khi bản án có hiệu lực, ngày 30/12/2008 bà B1 lập Hợp đồng tặng cho con là Huỳnh Thị Thùy D toàn bộ diện tích đất. Năm 2011, khi gia đình bà D căn cứ vào các ranh mốc do cơ quan thi hành án cắm xác định ranh đất theo bản án để xây dựng tường rào tại vị trí giáp ranh thửa đất 95 thì các nguyên đơn ngăn cản không cho thợ thi công xây dựng, buộc bà D phải trừ lùi ranh đất vào bên trong phần đất của bà D khoảng $0,4\text{m}$ thì mới được xây dựng. Vì muốn xây dựng công trình theo kế hoạch, thời gian ký hợp đồng thi công, sợ kéo dài thời gian, tăng chi phí do đền bù hợp đồng xây dựng nên bà D đã xây dựng tường ranh đất như hiện nay. Do đó diện tích đất $10,4\text{m}^2$ các nguyên đơn tranh chấp tiếp giáp thửa đất số 95 vẫn thuộc quyền sử dụng đất của bà D.

Năm 2012, bà D xây dựng nhà và làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BO 679192, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02774 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 17/5/2013 cho bà Huỳnh Thị Thùy D đối với thửa đất 259 diện tích $542,4\text{m}^2$ theo quyết định tại Bản án số 283/2007/DSPT ngày 03/12/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 40, tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương các nguyên đơn đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của bà Huỳnh Thị N quản lý sử dụng từ khoảng năm 1990. Tháng 12/2002, bà N làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/12/2002, bà N chết. Ngày

17/3/2004 Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01244 QSDĐ/H ngày 17/3/2004 do cấp cho bà Huỳnh Thị N đối với thửa đất số 95 diện tích đất 196,4 m². Ngày 21/3/2012, Ủy ban nhân dân thị xã T ban hành Quyết định số 1863/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho bà Huỳnh Thị N tại phường C, thị xã T, lý do bà Huỳnh Thị Nhất L người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã chết trước khi được trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các thừa kế của bà N theo quy định.

Do chồng bà N đã chết, bà Huỳnh Thị H là con duy nhất của bà Huỳnh Thị N nên bà H là người duy nhất có quyền thừa kế di sản do bà N để lại. Sau khi bà N chết, bà H và các con quản lý sử dụng căn nhà và đất của bà N cho đến nay nhưng bà H không làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trường hợp thừa kế di sản của bà N. Năm 2016 bà H chết, thửa đất số 95 không phải là di sản thừa kế của bà H mà vẫn là di sản của bà N để lại. Các nguyên đơn là con của bà H là người thừa kế thế vị của bà H đối với phần di sản mà bà N để lại, tuy nhiên các nguyên đơn không tiến hành các thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 95 theo thủ tục thừa kế mà tiến hành các thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế sử dụng trong đó có một phần đất thuộc quyền sử dụng của bà D.

Diện tích đất là di sản của bà N có 196,4m² nhưng các nguyên đơn đã hướng dẫn đo đạc, thiết lập hồ sơ xin cấp đất với diện tích nhiều hơn so với di sản trong đó có một phần đất thuộc quyền sử dụng của bà D nên bà D không ký liên ranh. Cuối tháng 02/2024, các nguyên đơn tiếp tục đo vẽ và tiến hành các thủ tục để lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận thửa đất số 95, bà D đã làm đơn xin ngăn chặn việc đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất các nguyên đơn đang lấn chiếm của bà D, do đó các nguyên đơn đã khởi kiện bà D tại Tòa án theo nội dung yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Phạm Hữu D1 và bà Phạm Hoàng O không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì các lý do sau:

Đối với diện tích đất 13m² thuộc một phần diện tích đất thể hiện tại Quyết định số 6/QĐ-CT ngày 17/01/2002 của Ủy ban nhân dân thị xã T về việc giải quyết vụ tranh chấp đất giữa bà Huỳnh Thị H2 và bà Phạm Ngọc H3 và Quyết định số 3850/QĐ-CT ngày 08/10/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Huỳnh Văn L1 đại diện bà Huỳnh Thị H2. Năm 2005 các nguyên đơn đã sử dụng diện tích 13 m² của bị đơn để xây nhà nhưng không hỏi mượn dẫn đến hai bên tranh chấp, các nguyên đơn đã hứa bằng miệng trả lại đất nhưng không trả sau đó thay đổi ranh đất như hiện nay và khởi kiện tranh chấp với bị đơn.

Diện tích đất hiện nay các nguyên đơn đang sử dụng tăng lên 37,5m² từ 196,4 m² lên 233,9 m². Phần diện tích đất tăng lên do nguyên đơn đang lấn chiếm của bà D 10,4m² và lấn chiếm của thân tộc bà D diện tích đất 13 m².

Bà D chỉ đồng ý các nguyên đơn khai nhận di sản thừa kế đối với diện tích đất 210,5 m² nhiều hơn so với diện tích của bà Huỳnh Thị N để lại 196,4 m² nhưng không đồng ý nguyên đơn khai nhận di sản thừa kế đối với diện tích đất tranh chấp 10,4m² và 13m².

Bà D thống nhất với kết quả đo đạc được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính hệ tọa độ VN2000 tờ số 40 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ký xác lập ngày 17/01/2025. Thống nhất kết quả định giá tại biên bản định giá ngày 19/3/2025.

Ông Phạm Hữu D1 và bà Phạm Hoàng O là chồng và con của bà D xác định thửa đất 259 là tài sản của bà D được tặng cho riêng, trên đất tranh chấp không có tài sản của ông D1, bà O xây dựng nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Nguyễn Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1, ông Huỳnh Thái T1, ông Nguyễn Huỳnh Đ2 và ông Nguyễn Huỳnh Đ3 đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Thùy D về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

Buộc bà Huỳnh Thị Thùy D chấm dứt hành vi cản trở bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Nguyễn Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1, ông Huỳnh Thái T1, ông Nguyễn Huỳnh Đ2 và ông Nguyễn Huỳnh Đ3 thực hiện việc đo đạc và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 13m² có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 259 của bà Huỳnh Thị Thùy D, hướng Tây giáp thửa đất số 95, hướng Nam giáp thửa đất số 259 của bà Huỳnh Thị Thùy D, hướng Bắc giáp đường bê tông.

2. Cá nhân, tổ chức đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 13m² đất nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Nguyễn Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1, ông Huỳnh Thái T1, ông Nguyễn Huỳnh Đ2 và ông Nguyễn Huỳnh Đ3 đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Thùy D về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật diện tích đất 10,4 m² có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 259 của bà Huỳnh Thị Thùy D, hướng Tây giáp mương nước, hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 259, hướng Bắc giáp thửa đất số 95. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ghi nhận việc nguyên đơn có nghĩa vụ tháo dỡ phần mái tôn che tạm trên diện tích đất 10,4 m² tranh chấp nêu trên khi bị đơn có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thanh toán và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/02/2026 của bị đơn bà Huỳnh Thị Thùy D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận diện tích đất tranh chấp 13m² thuộc tờ bản đồ số 40 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình, thân tộc bà Huỳnh Thị Thùy D.

Ngày 23/02/2026 nguyên đơn bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Nguyễn Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1, ông Huỳnh Thái T1, ông Nguyễn Huỳnh Đ2, ông Nguyễn Huỳnh Đ3 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận diện tích đất tranh chấp 10,4 m² thuộc tờ bản đồ số 40 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là quyền sử dụng đất hợp pháp của các nguyên đơn và buộc bà Huỳnh Thị Thùy D chấm dứt mọi hành vi cản trở gia đình các nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Nguyễn Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1, ông Huỳnh Thái T1, ông Nguyễn Huỳnh Đ2, ông Nguyễn Huỳnh Đ3 và bị đơn bà Huỳnh Thị Thùy D được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Các nguyên đơn bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Nguyễn Huỳnh Đ, ông Huỳnh Thái T1, ông Nguyễn Huỳnh Đ2, ông Nguyễn Huỳnh Đ3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với diện tích đất tranh chấp 13m² thuộc tờ bản đồ số 40 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo mảnh trích lục địa chính ngày 17/01/2025 và ngày 11/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm, thể hiện: Đất tranh chấp có diện tích 13m² có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 259 của bà Huỳnh Thị Thùy D, hướng Tây giáp thửa đất số 95, hướng Nam giáp thửa đất số 259 của bà Huỳnh Thị Thùy D, hướng Bắc giáp đường bê tông.

Theo hồ sơ cung cấp thông tin do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ6- Thành phố Hồ Chí Minh) cung cấp thể hiện: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01244 QSDĐ/H ngày 17/3/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Huỳnh Thị N thửa đất số 95 có diện tích 196,4 m², cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 259 của bà Huỳnh Thị Thùy D là một đường thẳng. Nguồn gốc đất do ông bà để lại theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/02/2001. Tại Quyết định số 1863/QĐ-UBND ngày 21/03/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã T thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho bà Huỳnh Thị N đã bị thu hồi, hủy bỏ, tuy nhiên diện tích đất và hình thể đất đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng vẫn giữ nguyên giá trị. Theo Mảnh trích đo địa chính hệ tọa độ VN2000 tờ số 40 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ký xác lập ngày 17/01/2025, diện tích đất các nguyên đơn hướng dẫn đo đạc là 210,5m², chưa bao gồm diện tích đất tại 02 vị trí tranh chấp.

Nguồn gốc của thửa đất số 259, tờ bản đồ số 40 được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: BO 679192, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02774 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 17/5/2013 cho bà Huỳnh Thị Thùy D có nguồn gốc của bà Trần Thị B1 được chia theo Bản án số 60/2007/DS-ST ngày 14/9/2007 của Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một và Bản án số 283/2007/DSPT ngày 03/12/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Sau khi bản án có hiệu lực thi hành, bà Ba T4 cho con gái là bà Huỳnh Thị Thùy D toàn bộ diện tích đất được chia. Theo Mảnh trích đo địa chính hệ tọa độ VN2000 tờ số 40 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ký xác lập ngày 17/01/2025, diện tích đất bị đơn hướng dẫn đo đạc là 526,7 m² chưa bao gồm diện tích đất tại 02 vị trí tranh chấp.

Theo sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án số 60/2007/DS-ST ngày 14/9/2007 của Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một và Bản án số 283/2007/DSPT ngày 03/12/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: BO 679192, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02774 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 17/5/2013 cho bà Huỳnh Thị Thùy D do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 23 cung cấp thì cạnh hướng Tây thửa đất số 259 giáp cạnh hướng Đông thửa đất số 95 có hình thể là

đoạn thẳng giáp đường nhựa dài 2,66m nối phần đất ngang 3,63m sau đó mới tiếp nối đoạn ngang dài 6,32m. Hình thể đất nêu trên trùng khớp với hình thể đất cạnh hướng Tây của thửa đất số 259 tại Mảnh trích đo địa chính hệ tọa độ VN2000 tờ số 40 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ký xác lập ngày 17/01/2025. Mặt khác, theo Mảnh trích đo địa chính hệ tọa độ VN2000 tờ số 40 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ký xác lập ngày 17/01/2025, diện tích đất các nguyên đơn hướng dẫn đo đạc là 210,5m², diện tích 13m² là phần đất tranh chấp nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Theo Công văn số 499/UBND-VP ngày 11/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường T cung cấp thông tin: Theo ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T xác định phần diện tích tranh chấp 13m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 17/01/2025 không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số CH02774 cấp cho bà Huỳnh Thị Thùy D. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Thị N ngày 17/3/2004 không cùng hệ tọa độ với Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 17/01/2025, do đó Chi nhánh Văn phòng không có cơ sở xác định phần diện tích tranh chấp 13m² có thuộc Giấy chứng nhận hay không. Căn cứ Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố T, phần diện tích đất tranh chấp 13m² thuộc quy hoạch đất ở đô thị hiện do bà Huỳnh Thị Khánh T (bà Huỳnh Thị N) đang quản lý.

Như vậy, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 17/01/2025 thì phần diện tích tranh chấp 13m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn cũng như không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Thị Thùy D. Do đó, bị đơn kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 13m² thuộc tờ bản đồ số 40 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình, thân tộc bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với diện tích đất tranh chấp 10,4 m² thuộc tờ bản đồ số 40 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo mảnh trích lục địa chính ngày 17/01/2025 và ngày 11/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm, thể hiện: Đất tranh chấp có diện tích đất 10,4 m² có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 259 của bà Huỳnh Thị Thùy D, hướng Tây giáp mương nước, hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 259, hướng Bắc giáp thửa đất số 95.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2024 của Tòa án sơ thẩm, diện tích đất tranh chấp 10,4 m² có cạnh hướng Bắc là trụ xi măng và vách sơn do bị đơn xác định. Các đương sự thừa nhận trụ xi măng do cơ quan Thi hành án dân sự thị xã T xác định ranh, cắm mốc giao đất ngày 22/01/2008 để thi hành theo

Bản án số 283/2007/DSPT ngày 03/12/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Cạnh hướng N1 là tường rào cao khoảng 02 m do bị đơn xây dựng.

Bà D trình bày lý do năm 2011 phải xây dựng tường rào theo nội dung Biên bản ngày 25/12/2011 tại vị trí như hiện nay là xây không đúng ranh đất giáp thửa đất 95 vì các nguyên đơn ngăn cản không cho xây dựng. Sau khi bà D xây dựng tường rào, ngày 17/5/2013 Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D thửa đất số 259, diện tích 542,4 m² theo đúng diện tích đất trong quyết định tại Bản án số 283/2007/DSPT ngày 03/12/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Do đó Biên bản ngày 25/12/2011 về việc thống nhất vị trí xây dựng hàng rào không có giá trị là chứng cứ thay thế Bản án số 283/2007/DSPT ngày 03/12/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về việc xác định ranh đất giữa thửa đất số 95 và thửa đất 259. Diện tích đất 10,4m² tiếp giáp thửa đất số 95 vẫn thuộc quyền sử dụng đất của bà D.

Nguyên đơn khởi kiện nhưng không chứng minh được nguồn gốc phần đất tranh chấp 10,4m² mà cho rằng căn cứ vào Biên bản ngày 25/12/2011 về việc thống nhất vị trí xây dựng hàng rào để khẳng định phần đất tranh chấp này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Nhất L không có cơ sở. Hơn nữa, nguyên đơn cũng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất 10,4m² là một phần đất thuộc thửa đất số 95 của bà Huỳnh Thị N để lại di sản thừa kế cho các nguyên đơn không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[3] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn và bị đơn.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Huỳnh Thái T1, bà Huỳnh Thị Thùy D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Các đương sự khác kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 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. Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Nguyễn Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1, ông Huỳnh Thái T1, ông Nguyễn Huỳnh Đ2, ông Nguyễn Huỳnh Đ3 và bị đơn bà Huỳnh Thị Thùy D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Khánh T, ông Huỳnh Thái T1 và bà Huỳnh Thị Thùy D được miễn án phí theo quy định của pháp luật

Nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị Huỳnh Đ1, ông Nguyễn Huỳnh Đ2 và ông Nguyễn Huỳnh Đ3 phải chịu mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0018157, 0018154, 0018161, 0018159 cùng ngày 25/3/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 15;
- TAND Khu vực 15;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 12b (06).

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

(Đã ký)

Huỳnh Văn Luật