| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 1553/2025/DS-PT
Ngày: 05/12/2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, bồi thường thiệt hại tài sản

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1274/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, bồi thường thiệt hại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 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 6936/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Quang P, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/6/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Trần Quang P, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Bà Trần Nữ Ngọc S, sinh năm 1985; địa chỉ: số C, Chung cư C, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số C, Chung cư C, A V, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

3. Bà Trần Nữ Ngọc Á, sinh năm 1990; địa chỉ: số A, đường N, phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A, đường N, khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Đặng Thị Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T (ông Trần Quang P) trình bày:*

Phần đất thuộc thửa đất 193, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) do nguyên đơn bà T khai phá năm 1981, đến năm 1994 được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số C770876, vào sổ số 00097/QSDĐ ngày 18/4/1994 cho bà Đặng Thị Tuyết . Đến năm 2002, được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-2002-341, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00703 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp cho hộ bà Đặng Thị T ngày 25/7/2002.

Khoảng năm 1982, gia đình bà Nguyễn Thị B (mẹ của bà Đặng Thị Đ) mới về và mua đất ở khu vực thuộc thửa 148 sinh sống, canh tác. Đến năm 1994, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này khi tách huyện mới được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà B làm thủ tục tặng cho thửa đất 148 nêu trên cho bà Đ thì có yêu cầu nguyên đơn đứng ra ký liên ranh đất. Khi ký liên ranh đất, nguyên đơn thấy ranh đất bà B chỉ không đúng với sổ đất nhưng nguyên đơn vẫn chấp nhận nhường một phần ranh đất thể hiện theo ranh đất trên sổ hiện nay bà Đ được cấp giấy chứng nhận.

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1237-2022 ngày 20/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì phần đất tranh chấp diện tích 168m$^2$ thuộc thửa đất số 193 được cấp quyền sử dụng cho nguyên đơn bà T, nguồn gốc do nguyên đơn khai phá năm 1981. Khi nguyên đơn trồng cây cao su năm 2002 thì nguyên đơn để phần đất này trống để có khoảng trống cho cây phát triển và tránh ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà B. Năm 2003, nguyên đơn có làm hàng rào kẽm gai ngăn cách với đất của bà B để ngăn trâu bò phá cây. Khi bà B còn sống thì ranh đất giữa hai bên vẫn bình thường, không xảy ra tranh chấp. Khoảng 10 năm trước bà B thanh lý cây cao su và trồng lại cây cao su khác. Khi đó, nguyên đơn thấy đất trống ảnh hưởng đến cây cao su đang khai thác của gia đình nguyên đơn (gió cuốn dễ gây đổ cây) nên nguyên đơn tiến hành trồng các cây cao su trên phần đất tranh chấp sau cây cao su do gia đình bà B trồng 01 năm. Do nguyên đơn mua giống trôi nổi, và do các cây cao su lớn xung quanh chèn ép nên những cây cao su này lớn rất chậm.

Năm 2017, khi bà Đ làm sổ đất thì hai bên đã xác định lại ranh đất theo ranh đất mà bên nguyên đơn đã chỉ khi Toà án đo đạc tranh chấp. Ngày 07/02/2022, nguyên đơn phát hiện bà Đặng Thị Đ và chị là bà Đặng Thị H tự ý dời hàng rào kẽm gai sang vị trí như hiện trạng ranh đất tranh chấp bà Đ đã chỉ khi Tòa án đo đạc, gia đình nguyên đơn đã báo chính quyền ấp, xã và đã tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng không được do bên bà Đ không thừa nhận lấn chiếm. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Đ trả lại đất đã lấn chiếm cho gia đình nguyên đơn.

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung thì nguyên đơn bà T yêu cầu bà Đ trả lại phần đất có diện tích 168m$^2$ thuộc một phần thửa đất 193, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh); yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ tài sản gồm cây cao su và cây lồng mức trên đất tranh chấp 168m$^2$ là thuộc quyền sở hữu của gia đình bà T; yêu cầu bà Đ chấm dứt hành vi trái pháp luật làm hàng rào trên đất của gia đình bà T, buộc bà Đ phải tự thanh lý, di dời toàn bộ hàng rào mà bà Đ đã tự ý làm trên đất tranh chấp, để trả lại hiện trạng đất như trước đây cho gia đình bà T.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Đ thì bà T không đồng ý vì diện tích đất 168m$^2$ thuộc một phần thửa đất 193, tờ bản đồ số 13 được cấp quyền sử dụng cho bà T và toàn bộ tài sản trên đất là của bà T và ông P. Đối với cây trường tự mọc nằm trên phần đất 168m$^2$ không phải do ông P và bà Đ cắt bán mà tự ngã đổ do mưa bão hiện không còn, cây trường cũng thuộc quyền sở hữu của gia đình bà T nên bà Đ yêu cầu bồi thường là không đúng.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2022 và ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) và M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1237 – 2022 ngày 20/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương và kết quả định giá theo biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

*Theo đơn phản tố, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Đặng Thị Đ trình bày:*

Phần đất thuộc thửa đất 148, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) do mẹ bà Đ tên Nguyễn Thị B (chết năm 2021) tặng cho bà Đ năm 2009, bà Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 071074, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 03049/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/9/2009 cho bà Đặng Thị Đ. Đến năm 2017, được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 047854, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02532 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/8/2017 cho bà Đặng Thị Đ.

Năm 2009, mẹ bị đơn có cho bị đơn thửa đất 148, còn các chị em khác cũng được cho những phần đất giáp mặt đường giáp với thửa 148, chiều sâu khoảng 80m. Tuy nhiên, khi các chị chuyển nhượng cho người khác thì lại chỉ chuyển nhượng theo chiều sâu đất mà chị Đặng Thị H đã chuyển nhượng cho người khác là 50m nên có dôi dư ra diện tích các phần đất phía sau. Vì vậy, bị đơn mới làm hồ sơ để bổ sung các phần đất đó vào sổ của bị đơn năm 2017.

Phần đất thửa 148 gia đình bị đơn mua một phần năm 1980, sau đó khai phá thêm như hiện nay. Đầu tiên, gia đình bị đơn trồng điều, sau đó, trồng cao su. Năm 2009, lúc mẹ bị đơn cho đất thì trên đất đã có cao su. Năm 2010, mẹ bị đơn thanh lý cao su. Năm 2011, bị đơn trồng cao su, có sự hỗ trợ của mẹ bị đơn và chị bị đơn tên Đặng Thị H. Bà H là người hỗ trợ bà Đ mua tum, thiết kế hố và trồng phụ cây cao su. Cây cao su trên đất đã được khai thác 04 năm là của bị đơn.

Phần đất thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 13 của bà T có nguồn gốc theo bị đơn nghe kể là khi gia đình bị đơn về L sinh sống năm 1980 thì gia đình bà Nguyễn Thị N là mẹ của bà T đã sinh sống ở phần đất phía dưới. Khoảng năm 1984, theo yêu cầu của bà N thì cha bà Đ là ông Đặng Văn Đ1 có cho bà N một phần đất giáp với đất gia đình bị đơn để bà N cho con là bà Tám N1 (tên thường gọi là G nhỏ) lấy chồng ở gần bà N. Bà N sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này, bà N sang tên cho bà T đứng tên và sử dụng đất cho đến nay. Trên đất này trước kia cũng trồng điều, sau này mới trồng cao su cho đến nay.

Nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 168m$^2$ là của gia đình bị đơn sử dụng từ năm 1980 cho đến nay. Cây cao su trên đất cũng là của bị đơn trồng năm 2011 cùng thời điểm với cao su bị đơn trồng lại trên thửa đất 148 (chị H chính là người trực tiếp trồng cây cao su). Do bà B là mẹ bị đơn kêu cứ trồng dầy lên (còn những tum cao su cuối) để cản cao su bên nhà bà T nên cao su trồng sát nhau hơn, và do cao su bị rợp (thiếu nắng) nên cây cũng nhỏ hơn. Những cây cao su này bị đơn cạo cùng một lượt với các cây cao su khác trên thửa 148 nhưng do cây nhỏ, cạo phạm nên có cạo, có nghỉ. Bị đơn xác định không có ai khác cạo cao su trên phần đất tranh chấp này ngoài bị đơn. Sau khi mẹ bị đơn mất khoảng hơn 01 tuần thì ông P có mang bản liên ranh qua yêu cầu bị đơn ký liên ranh thì bị đơn có nói là bị đơn có phần đất đang chờ đăng ký bổ sung nên chưa ký được. Ông P thì nói bản vẽ đã ra rồi chỉ ký là xong. Bị đơn không đồng ý vì bị đơn không được yêu cầu ra chỉ ranh. Sau đó, ông P, bà T thưa ra ấp, rồi ra xã yêu cầu giải quyết. Ấp, xã có hòa giải theo hướng chia đôi phần đất tranh chấp, nhưng bên bà T, ông P không đồng ý nên làm đơn ra Toà án. Còn hàng rào mà bị đơn làm là trước khi hai bên xảy ra tranh chấp.

Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp có diện tích 168m$^2$ là thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn, khi bị đơn được mẹ cho thì bị đơn không để ý đăng ký thiếu đất, chưa kịp bổ sung thì nguyên đơn đã yêu cầu tranh chấp. Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ tài sản gồm cây cao su và cây lồng mức, hàng rào kết cấu kẽm gai, trụ xi măng, cây trường và các tài sản khác trên đất tranh chấp 168m$^2$ là thuộc quyền sở hữu của bà Đ; yêu cầu bà T, ông P bồi thường giá trị cây trường do bà T, ông P tự ý cắt bán với số tiền là 15.000.000 đồng cho bà Đ.

Bà Đ đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2022 và ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) và M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1237 – 2022 ngày 20/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và kết quả định giá theo biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 18/6/2025.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

*Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang P trình bày:*

Thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.

Ngoài ra, ông P không có ý kiến nào khác.

*Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Nữ Ngọc S trình bày:*

Bà S là con gái của bà T và ông P. Theo hộ khẩu thời điểm đó ghi bà S tên là Trần Thị S1, sinh năm 1987 nhưng sau này bà S1 đã cải chính hộ tịch thành tên Trần Nữ Ngọc S, sinh năm 1985 cho phù hợp với tất cả các giấy tờ. Còn phần đất trên là của ba mẹ bà S chứ không liên quan đến bà. Việc bà S đứng tên trong hộ khẩu là do là thành viên trong gia đình theo thủ tục hành chính chứ bà S không có tham gia canh tác trên đất, cũng không có đóng góp công sức gì đối với phần đất này. Thời điểm năm 2002, bà S còn đang đi học và sống phụ thuộc vào gia đình. Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bà S đồng ý, không đồng ý với yêu cầu của bà Đ, ngoài ra bà S không có ý kiến gì, không có yêu cầu gì.

*Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Nữ Ngọc Á trình bày:*

Bà Á là con gái của bà T và ông P. Phần đất trên là của ba mẹ bà Á chứ không liên quan đến bà Á. Việc bà Á đứng tên trong hộ khẩu là do là thành viên trong gia đình theo thủ tục hành chính chứ bà Á không có tham gia canh tác trên đất, cũng không có đóng góp công sức gì đối với phần đất này. Thời điểm năm 2002, bà Á còn đang đi học và sống phụ thuộc vào gia đình. Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bà Á đồng ý, không đồng ý với yêu cầu của bà Đ, ngoài ra bà Á không có ý kiến gì, không có yêu cầu gì.

*Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt, người làm chứng ông Đặng Văn T1 trình bày:*

Ông T1 là anh của bà Đặng Thị T và là chú của bà Đặng Thị Đ.

Phần đất thuộc thửa 193 là của mẹ ông T1 tên Nguyễn Thị N khai phá và cho bà T, còn thửa đất số 148 là do chồng bà Trần Thị B1 là ông Đặng Văn Đ1 (anh họ của ông T1) mua (không nhớ năm) và canh tác, sau này bà B1 cho bà Đ đứng tên. Trước đây, hai miếng đất này trồng điều, sau này trồng cao su trên đất cho đến nay.

Phần đất diện tích 168m$^2$ mà các bên đang tranh chấp, theo ông T1 là do ông P và bà T quản lý, canh tác, có nguồn gốc là của bà N cho bà T. Cao su trên đất tranh chấp là do ông P, bà T trồng và khai thác. Ranh đất theo ông T1 biết thì được

xác định từ cây lồng mức ở điểm đo đạc số 20 đến điểm 18 trên mảnh trích lục đo đạc tranh chấp có chỉnh lý số 1237-2022 ngày 20/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D mà Toà án cho ông T1 xem. Đầu năm 2022 chính quyền ấp, xã có kêu ông T1 đến cùng với bên đo đạc của huyện để xác minh nội dung liên quan đến ranh đất và phần đất hai bên tranh chấp thì ông T1 cũng trả lời như trên, nhưng do bà Đ trả lời ngỗ ngược quá nên ông T1 bỏ về. Trước thời điểm xảy ra tranh chấp năm 2022, thì giữa bà T và bà Đ chưa xảy ra tranh chấp lần nào về ranh đất. Khi bà B1 còn sống thì không xảy ra vấn đề gì, khi bà B1 chết thì hai chị em Đ, H tự ý dời hàng rào ranh đất mới xảy ra tranh chấp.

*Theo biên bản lấy lời khai, người làm chứng bà Đặng Thị H trình bày:*

Bà H là chị ruột của bà Đ, gọi bà T là cô. Bà H có sinh sống ở xã L từ năm 1980, đến năm 2019 mới chuyển về xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Về nguồn gốc đất của hai bên thì bà H thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đ. Phần đất diện tích 168m$^2$ mà các bên đang tranh chấp thì theo thực tế canh tác là đất của gia đình bà H. Sau này mẹ bà H là bà B1 cho bà Đặng Thị Đ đứng tên năm 2009. Khi bà Đ trồng lại cao su năm 2011, chính bà H là người hỗ trợ bà Đ mua tum, thiết kế lỗ và tham gia trồng cao su. Cây cao su trên đất tranh chấp do bà H và bà Đ trực tiếp trồng. Khi cao su được khai thác thì chính bà H là người thường xuyên cạo thuê cho em bà H. Khi ông P cầm giấy xuống yêu cầu em bà H ký thì bà H cũng chứng kiến. Khi tranh chấp xảy ra thì bà H có cùng hỗ trợ bà Đ tham gia giải quyết. Tại buổi hòa giải của ấp, xã thì hai bên đã có hướng là chia đôi phần đất tranh chấp nhưng bên ông P đòi bao hết cây cao su của bà Đ nên sau đó hòa giải không thành, bên ông P khởi kiện ra Toà án. Thực tế bà H thấy bên gia đình ông P đã lấn đất của gia đình bà H nhiều lần nhưng gia đình bà H đã bỏ qua nên gia đình ông P, bà T tiếp tục lấn đất.

*Theo biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Nguyễn Hoàng N2 trình bày:*

Ông N2 là em rể bà T, ông P là anh em cọc chèo với ông N2. Bà Đ là cháu gọi ông N2 bằng dượng. Ông N2 hiện đang cư trú tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông N2 về L sinh sống từ năm 1978. Phần đất thuộc thửa 193 là của mẹ vợ ông N2 tên Nguyễn Thị N khai phá và cho bà T ½ đất, còn cho vợ ông N2 tên Đặng Thị N3 ½ đất. Vợ chồng ông N2 lấy nhau năm 1982 và cất nhà tranh sinh sống trên thửa 193 phần giáp với đất thửa 148. Sau này, vợ chồng ông N2 mới nhường phần đất của vợ chồng ông N2 cho bà T nên bà T mới đứng tên toàn bộ và canh tác như hiện nay. Còn thửa đất số 148 là do chồng bà Trần Thị B1 là ông Đặng Văn Đ1 mua (không nhớ năm) của ông Hai N4 và canh tác, sau này bà B1 cho bà Đ đứng tên. Trước đây, hai miếng đất này trồng điều, sau này trồng cao su trên đất cho đến nay. Thửa 184 trước đây cũng là đất của ông N2, sau này ông N2 mới bán lại cho ông V, rồi ông V bán lại cho vợ chồng ông T2. Ông N2 có sinh sống trên phần đất này nên biết phần đất diện tích 168m$^2$ mà các bên đang tranh chấp là thuộc thửa 193 và do ông P và bà T quản lý, canh tác từ đó cho đến nay. Cao su trên đất tranh chấp là do ông P, bà T trồng và khai thác. Ranh đất theo ông N2 biết thì được xác định từ cây lồng mức ở điểm đo đạc số 20 đến điểm 18 trên mảnh trích lục đo đạc tranh chấp có chỉnh lý số 1237-2022 ngày 20/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đai huyện D mà Toà án cho ông N2 xem. Đầu năm 2022 chính quyền ấp xã có kêu ông N2 đến cùng với bên đo đạc của huyện để xác minh nội dung liên quan đến ranh đất và phần đất hai bên tranh chấp thì ông N2 cũng trả lời như trên cho ấp biết, nhưng do bà Đ trả lời ngỗ ngược quá nên ông N2 không nói gì thêm. Trước thời điểm xảy ra tranh chấp năm 2022, thì giữa bà T và bà Đ chưa hề xảy ra tranh chấp về ranh đất. Khi bà B1 còn sống thì không xảy ra vấn đề gì, khi bà B1 chết thì hai chị em Đ, H tự ý dời hàng rào ranh đất mới xảy ra tranh chấp

*Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt, người làm chứng ông Bùi Văn T2 trình bày:*

Ông T2 là hàng xóm của bà T và bà Đ chứ không có quan hệ họ hàng gì. Ông T2 là người sử dụng phần đất thuộc thửa 184 giáp ranh với đất của gia đình bà Đ (thửa 148) và đất của bà T, ông P (thửa 193). Ông T2 về L sinh sống từ năm 1991. Năm 1995, ông T2 có mua lại thửa đất 184 của ông Nguyễn Hoàng N2, vợ ông T2 tên Chu Thị Thu H1 đứng tên giấy chứng nhận, còn ông T2 là người trực tiếp canh tác trên đất. Đất của ông T2 trồng cao su từ năm 1995 đến nay.

Về nguồn gốc đất của hai bên thì ông T2 không nắm được do ông T2 về sau nhưng khi ông T2 về L sinh sống đã thấy gia đình bà T, ông P canh tác trên đất thửa 193, còn thửa 148 là do mẹ của bà Đ là bà B1 canh tác, cả hai miếng đất đều trồng cao su.

Phần đất diện tích 168m$^2$ mà các bên đang tranh chấp thì theo thực tế ông T2 quan sát là do ông P và bà T quản lý, canh tác. Cao su trên đất là do ông P trồng. Ranh đất theo ông T2 biết thì được xác định từ cây lồng mức ở điểm đo đạc số 20 đến điểm 18 trên mảnh trích lục đo đạc tranh chấp có chỉnh lý số 1237-2022 ngày 20/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D mà Toà án cho ông T2 xem. Ông T2 thấy ông P và bà T đã kéo dây kẽm gai đóng đinh lên cây lồng mức (điểm đo 20) đến điểm số 18. Năm 2021, ông T2 là người cạo thuê cao su cho ông P 01 năm thì ông T2 cũng cạo các cây cao su trên phần đất tranh chấp này cho ông P mà không có ai ngăn cản. Năm 2022 thì ông P bị đau lưng nên bỏ không cạo nữa, ông T2 cũng đi làm công việc thợ hồ. Hiện nay hàng rào kẽm gai mà ông P, bà T rào đã bị dỡ đi (ông T2 không biết ai dỡ đi), còn hàng rào kẽm gai hiện nay từ điểm 15, 16, 17 là do bà Đ tự rào từ đầu năm 2022 khi ông T2 không còn cạo thuê cho ông P nữa. Đầu năm 2022 chính quyền ấp xã có kêu ông T2 đến cùng với bên đo đạc của huyện để xác minh nội dung liên quan đến ranh đất và phần đất hai bên tranh chấp thì ông T2 cũng trả lời như trên. Năm 2022 ông T2 cũng ít xuống rẫy nên cũng không biết là ai đang khai thác các cây cao su trên đất tranh chấp.

*Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt, người làm chứng ông Ngô Văn C trình bày:*

Ông Cao biết bà Đ vì bà Đ thuê ông Cao C1 cây cao su của bà Đ. Còn ông P và bà T thì ông C không biết. Ông C sinh sống ở ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Năm 2022, ông C có được bà Đ có thuê ông Cao cạo phần cây cao su của bà Đ ở ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá là 100.000 đồng/lát cạo. Phần

cao su này có giáp với phần cây cao su đang cạo đục bên cạnh. Ông Cao C1 xong ông C lại đi chỗ khác cạo tiếp, không trút mủ. Ông C chỉ cạo theo yêu cầu của bà Đ là cạo hết phần cây non, không biết có nội dung tranh chấp giữa các bên.

*Theo bản tự khai, người làm chứng bà Đặng Thị N3 trình bày:*

Bà N3 là vợ của ông N2, là em của bà T, còn ông P chồng bà T. Bà Đ là cháu gọi bà N3 bằng dì, gọi ông N2 bằng dượng. Bà N3 và ông N2 hiện đang cư trú tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà N3 và ông N2 về L sinh sống từ năm 1978.

Phần đất thuộc thửa 193 là của mẹ ông N2 tên Nguyễn Thị N khai phá và cho bà T ½ đất, còn cho bà N3 ½ đất. Vợ chồng bà N3 lấy nhau năm 1982 và cất nhà tranh sinh sống trên thửa 193 phần giáp với đất thửa 148. Sau này, vợ chồng bà N3 mới nhường phần của vợ chồng bà N3 cho bà T nên bà T mới đứng tên toàn bộ và canh tác như hiện nay. Còn thửa đất số 148 là do chồng bà Trần Thị B1 là ông Đặng Văn Đ1 mua (không nhớ năm) của ông Hai N4 và canh tác, sau này bà B1 cho bà Đ đứng tên. Trước đây, hai miếng đất này trồng điều, sau này trồng cao su trên đất cho đến nay. Thửa 184 trước đây cũng là đất của bà N3 và ông N2, sau này bà N3 mới bán lại cho ông V, rồi ông V bán lại cho vợ chồng ông T2. Bà N3 có sinh sống trên phần đất này nên biết phần đất diện tích 168m$^2$ mà các bên đang tranh chấp là thuộc thửa 193 và do ông P và bà T quản lý, canh tác từ đó cho đến nay. Cao su trên đất tranh chấp là do ông P, bà T trồng và khai thác. Trước thời điểm xảy ra tranh chấp năm 2022, thì giữa bà T và bà Đ chưa hề xảy ra tranh chấp về ranh đất. Khi bà B1 còn sống thì không xảy ra vấn đề gì, khi bà B1 chết thì hai chị em Đ, H tự ý dời hàng rào ranh đất mới xảy ra tranh chấp.

*Theo đơn xin vắng mặt, người làm chứng ông Đoàn Anh T3 trình bày:*

Khoảng năm 2018, bà T có nhờ vợ chồng ông T3 làm hàng rào cho bà T trên phần đất đang tranh chấp, bà T chỉ ông T3 qua đất bà Đ đào hố để chôn trụ rào, sau đó bà B1 là mẹ của bà Đ và bà Đ ra thấy và hỏi vợ chồng ông T3 ai kêu vợ chồng ông T3 đào đất làm hàng rào. Ông T3 có nói là bà T kêu vợ chồng ông T3 làm hàng rào cho bà T nhưng bà Đ nói đất của bà Đ sao vợ chồng ông T3 lại đi làm hàng rào cho bà T nên vợ chồng ông T3 đi về không làm hàng rào cho bà T nữa. Sau đó, ông T3 có gặp bà T và nói lại sự việc như vậy thì bà T im lặng và bỏ đi không nói gì hết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T đối với bà Đặng Thị Đ về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà Đặng Thị Đ trả lại cho bà Đặng Thị T và ông Trần Quang P phần đất có diện tích 168m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 13 toạ lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: Đông giáp thửa 148; Tây giáp thửa 184; Nam giáp thửa 193; Bắc giáp thửa 148. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đặng Thị Đ có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 405/2024/DS-PT ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thị Đ.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

2. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Lý do hủy: Các đương sự có tranh chấp về cây trồng trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là không triệt để vụ án.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án, nguyên đơn đã có đơn khởi kiện bổ sung, bị đơn có yêu cầu phản tố như đã tóm tắt tại phần trình bày của các đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật" của nguyên đơn bà Đặng Thị T đối với bị đơn bà Đặng Thị Đ.

1.1. Buộc bà Đặng Thị Đ trả lại cho bà Đặng Thị Tuyết P1 đất có diện tích 168m$^2$ thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 13, toạ lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), đất có tứ cận:

Bắc giáp thửa 148

Đông giáp thửa 148

Nam giáp thửa 193

Tây giáp thửa 184

*(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

1.2. Công nhận các tài sản trên phần đất có diện tích 168m$^2$ thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 13 toạ lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm: 32 cây cao su có chu vi từ 37 cm đến 55 cm (có 16 cây to và 16 cây nhỏ); 01 (một) gốc cây trường có chu vi 160 cm, dài 01 m (cây đã bị gãy đổ từ năm 2024); 01 (một) cây lồng mức tự mọc có chu vi 167 cm; 01 (một) cây lồng mức tự mọc có chu vi 93 cm, 07 gốc cây trường tự mọc có chu vi từ 08 cm đến 10 cm là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Đặng Thị T và ông Trần Quang P.

1.3. Buộc bà Đặng Thị Đ phải tự thanh lý, di dời tài sản trên đất là 01 (một) hàng rào có diện tích 82,53m$^2$ có kết cấu gồm 10 trụ xi măng, có giăng 01 dây kẽm gai để trả lại đất cho bà Đặng Thị T kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố về việc "yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản; bồi thường thiệt hại tài sản" của bà Đặng Thị Đ đối với bà Đặng Thị T và ông Trần Quang P.

2.1. Công nhận tài sản là một hàng rào có diện tích 82,53m$^2$ có kết cấu gồm 10 trụ xi măng, có giăng 01 dây kẽm gai là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đặng Thị Đ.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc "yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản; bồi thường thiệt hại tài sản" của bà Đặng Thị Đ đối với bà Đặng Thị T và ông Trần Quang P đối với yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ tài sản gồm: 32 cây cao su có chu vi từ 37 cm đến 55 cm (có 16 cây to và 16 cây nhỏ); 01 (một) gốc cây trường có chu vi 160 cm, dài 01 m (cây đã bị gãy đổ từ năm 2024); 01 (một) cây lồng mức tự mọc có chu vi 167 cm; 01 (một) cây lồng mức tự mọc có chu vi 93 cm, 07 gốc cây trường tự mọc có chu vi từ 08 cm đến 10 cm nằm trên đất tranh chấp diện tích 168m$^2$ thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 13, toạ lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) là thuộc quyền sở hữu của bà Đặng Thị Đ và yêu cầu bà Đặng Thị T và ông Trần Quang P bồi thường giá trị cây trường với số tiền là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

3. Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-2002-341, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00703 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/7/2002 cho hộ bà Đặng Thị T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 047854, số vào sổ CS 02532 ngày 03/8/2017 cho bà Đặng Thị Đ để điều chỉnh diện tích các thửa đất cho phù hợp với diện tích sử dụng thực tế của các đương sự. Các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích có quyền sử dụng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/8/2025 bà Đặng Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa lại cách tuyên án cho rõ ràng để đảm bảo thi hành án.

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

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Đặng Thị Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 1237-2022 ngày 20/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2) thể hiện diện tích đất tranh chấp là 168m² thuộc thửa 193 của bà Đặng Thị T; thửa 193, tờ bản đồ 13 của bà Đặng Thị T (không tranh chấp) là 6.825,3m²; thửa 148, tờ bản đồ 13 của bà Đặng Thị Đ (không tranh chấp) là 5.121,8m².

[3] Đối chiếu diện tích đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính trên với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00703 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp cho hộ bà Đặng Thị T thì diện tích đất của bà T giảm 568,7m² (7.394m² - 6.825,3m²); đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 02532 ngày 03/8/2017 cho bà Đặng Thị Đ thì diện tích bà Đ là đúng với diện tích đã được cấp. Như vậy, nếu cộng diện tích tranh chấp 168m² thì diện tích đất của bà T là 6.993,3m², so với Giấy chứng nhận đã được cấp thì diện tích thửa 193 của bà T vẫn còn thiếu là 400,7m². Ngược lại, nếu cộng diện tích 168m² thì diện tích đất của bị đơn bà Đ tăng so với giấy đã được cấp là 168m².

[4] Ngoài ra, theo chứng cứ có tại hồ sơ cấp đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 02532 ngày 03/8/2017 cho bà Đặng Thị Đ đối với thửa 148 thể hiện: Khi cấp đất cho bà Đ thì có đo đạc thực tế, có Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 11/4/2017, có chữ ký của chủ quản lý liền kề là bà T (bút lục 184). Như vậy, từ thời điểm ngày 11/4/2017 giữa bà T và bà Đ đã ký thống nhất ranh giới bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, ranh giới đất giữa thửa 193 của bà T và thửa 148 của bà Đ là một đường thẳng. Trong khi ranh giới theo bị đơn bà Đ xác định tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 1237-2022 ngày 20/10/2022 có điểm gãy, không phù hợp với ranh giới đã được xác lập; còn ranh giới do bà T xác định hoàn toàn phù hợp với ranh giới đã được hai bên thống nhất vào ngày 11/4/2017.

[5] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 168m² thuộc thửa 193 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, buộc bà Đ trả lại diện tích đất nêu trên là có căn cứ.

[6] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên đất có: 32 cây cao su có chu vi từ 37 cm đến 55 cm (có 16 cây to và 16 cây nhỏ); 01 (một) gốc cây trường có chu vi 160 cm, dài 01 m (cây đã bị gãy đổ từ năm 2024); 01 (một) cây lồng mức tự mọc có chu vi 167 cm; 01 (một) cây lồng mức tự mọc có chu vi 93 cm; 07 gốc cây trường tự mọc có chu vi từ 08 cm đến 10 cm; một hàng rào có diện tích 82,53m² có kết cấu gồm 10 trụ xi măng, có giăng 01 dây kẽm gai. Nguyên đơn

yêu cầu công nhận các cây trồng có trên đất là của nguyên đơn và yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời hàng rào kẽm gai trả lại đất cho bà T. Ngược lại, bị đơn bà Đ có đơn phản tố yêu cầu công nhận toàn bộ các tài sản trên đất tranh chấp là của bà Đ.

[7] Xét, quá trình tố tụng, nguyên đơn và bị đơn đều đưa ra người làm chứng để chứng minh tài sản trên diện tích 168m² là của mình. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2025 thể hiện: Tại vị trí 01 gốc cây trường có chu vi 160cm (cây đã bị gãy đổ từ năm 2024 nay chỉ còn gốc cây dài khoảng 01m), các bên đương sự đều thừa nhận đây là cây rừng tự mọc, mọc cách đây từ 30 đến 40 năm. Kết quả thẩm định cho thấy: Cây trường này mọc thẳng hàng với dãy cây bông gòn và thẳng hàng với các bụi gốc cây rừng nhỏ, các cây này là hàng rào làm ranh giới giữa đất bà T (chủ sử dụng thửa số 193) và đất của ông Bùi Văn T2 (chủ sử dụng thửa đất số 184); giữa đất của bà T và ông T2 còn có một con mương rộng 01m, dài theo ranh thửa đất, con mương này do ông T2 làm năm 1980.

Đối với 32 cây cao su có chu vi từ 37 cm đến 55 cm (gồm khoảng 16 cây to, 16 cây nhỏ), bà T cho rằng bà T trồng xen vào năm 2012; bà Đ cho rằng là do bà Đ trồng năm 2011, trồng dặm do cây cao su bị chết. Kết quả thẩm định cho thấy 32 cây cao su này trồng theo hướng Bắc – N, trùng với hướng trồng 300 cây cao su do bà T trồng năm 2002 trên thửa số 193, được trồng theo quy cách 3m x 5m; hướng trồng 32 cây cao su này không phù hợp với quy cách trồng 200 cây cao su do bà Đ trồng trên thửa số 148, được trồng theo quy cách 2,5m x 5m theo hướng Đông - Tây.

Theo lời khai của các bên đương sự, lời khai của người làm chứng xác định: Trước năm 2022, cây cao su trên đất tranh chấp do bà T thuê người cạo, trong đó có thuê ông Bùi Văn T2 cạo; đến năm 2022, bà Đ mới thuê ông Cao C1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận các cây trồng có trên đất là của nguyên đơn là có căn cứ.

[8] Đối với hàng rào trụ xi măng, kẽm gai có trên đất do bà Đ thiết lập vào năm 2021, hàng rào này bị đơn cắm trên phần đất 168m² thuộc thửa 193 được xác định là của bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Đ tháo dỡ, di dời là có căn cứ theo quy định tại Điều 169 của Bộ luật Dân sự.

[9] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, ngoài yêu cầu công nhận các cây trồng, bà Đ còn có yêu cầu công nhận hàng rào trụ xi măng, kẽm gai nêu trên; Tòa án cấp sơ thẩm vừa buộc tháo dỡ, di dời, vừa công nhận là mâu thuẫn, không đảm bảo thi hành án. Do đó, cần điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp.

[10] Đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[11] Chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc và định giá là 9.194.445 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Đặng Thị Đ phải có nghĩa vụ chịu chi phí trên theo quy định tại Điều 157 và 165

của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình tố tụng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải nộp số tiền trên để trả lại cho nguyên đơn.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 169, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 bị đơn bà Đặng Thị Đ.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật" của nguyên đơn bà Đặng Thị T đối với bị đơn bà Đặng Thị Đ.

2.1.1. Buộc bà Đặng Thị Đ trả lại cho bà Đặng Thị Tuyết P1 đất có diện tích 168m$^2$ thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 13 tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), đất có tứ cận:

Bắc giáp thửa 148;

Đông giáp thửa 148;

Nam giáp thửa 193;

Tây giáp thửa 184;

*(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

2.1.2. Công nhận các tài sản trên phần đất có diện tích 168 m$^2$ thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 13 tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm: 32 cây cao su có chu vi từ 37 cm đến 55 cm (có 16 cây to và 16 cây nhỏ); 01 (một) gốc cây trường có chu vi 160 cm, dài 01 m (cây đã bị gãy đổ từ năm 2024); 01 (một) cây lồng mức tự mọc có chu vi 167 cm; 01 (một) cây lồng mức tự mọc có chu vi 93 cm, 07 gốc cây trường tự mọc có chu vi từ 08 cm đến 10 cm là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Đặng Thị T và ông Trần Quang P.

2.1.3. Buộc bà Đặng Thị Đ phải tự tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là 01 (một) hàng rào có diện tích 82,53m$^2$ có kết cấu gồm 10 trụ xi măng, có giăng 01 dây kẽm gai để trả lại đất cho bà Đặng Thị Tuyết .

2.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố về việc "yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản; bồi thường thiệt hại tài sản" của bà Đặng Thị Đ đối với bà Đặng Thị T và ông Trần Quang P.

Các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp quyết định của Bản án.

2.3. Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định, định giá: Bị đơn bà Đặng Thị Đ phải nộp số tiền 9.194.445 đồng (chín triệu một trăm chín mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi lăm đồng) để hoàn trả lại cho bà Đặng Thị Tuyết .

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị T được miễn nộp toàn bộ tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 và Điều 12, 14, 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Bà Đặng Thị Đ phải chịu 5.850.000 đồng (năm triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng), được trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003452 ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H, bà Đặng Thị Đ còn phải nộp 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Đặng Thị Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0012944 ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (13), 72.

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

**Đinh Thị Mộng Tuyết**