

**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: 977/2026/DS-PT

Ngày: 19-5-2026

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 Phan Trí Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - 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 Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2026/TLPT-DS ngày 15/01/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1902/2026/QĐ-PT ngày 24/3/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1967; CCCD số 074067004931 ngày 14/01/2022; địa chỉ: Ấp E, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1975; CCCD số 074075001889 ngày 22/4/2021; địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1941; CCCD số 074141003094 ngày 28/9/2014; địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1965; CCCD số 074165001393 ngày 13/4/2021; địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1967; CCCD số 074067004286 ngày 28/6/2021; địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

5. Ông Trần Văn K, sinh năm 1973; CCCD số 074072007676 ngày 28/6/2021; địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

6. Ông Trần Văn S1, sinh năm 1973; CCCD số 074073026064 ngày 12/01/2022; địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai);

7. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1978; CCCD số 074078009369 ngày 10/5/2021; địa chỉ: Ấp S, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh;

8. Bà Trần Thị Kim T1, sinh năm 1980; CCCD số 074180005753 ngày 28/6/2021; địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

9. Ông Trần Văn S2, sinh năm 1982; CCCD số 074082012284 ngày 28/6/2021; địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

10. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1985; CCCD số 074085009364 ngày 28/6/2021; địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Bà H, bà L, ông H1, ông K, ông S1, ông H2, bà T1, ông S2, ông L1 ủy quyền cho ông Trần Văn T, sinh năm 1975, theo Giấy ủy quyền ngày 13/3/2018.

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

1. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1969, CCCD số 074169006989 ngày 14/01/2022; ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1992, CCCD số 074092006609 ngày 19/01/2022; ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1997, CCCD số 074097004926 ngày 19/01/2022; cùng địa chỉ: Số F, tổ B, ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H3, ông D, ông Thành ủy Q cho ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1967; địa chỉ: Số F, tổ B, ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 13/3/2018;

2. Bà Đặng Thị Thu T3, sinh năm 1981; CCCD số 074181008845 ngày 28/6/2021; địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Ủy ban nhân dân xã T; địa chỉ: Đường Đ, ấp L, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/8/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ, con của ông S gồm: Bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Thanh D, ông Nguyễn Thanh T2 trình bày:

Năm 1996, ông S khai hoang lô đất diện tích 25.738m² tại xứ đồng Ông M, thuộc thửa số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (Nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Đất có nguồn gốc thuộc đất rừng hoang hóa do Ủy ban nhân dân (UBND) xã T đại diện dân hợp đồng khai hoang cây ổi năm 1996. Ông S đăng ký và nộp tiền cây ổi nên được hưởng khoảng 02 ha đất để trồng cây

lâu năm cho gia đình. Đợt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) theo quy trình chính quy lần thứ 2 năm 2001, ông S đăng ký kê khai và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số S-759062 sổ vào sổ 01214/QSDĐ-TU ngày 29/5/2001.

Tháng 02/2005, ông S phát hiện khoảng 10.000m² (đo đạc thực tế diện tích 11.164,4m²) thuộc thửa đất số 368 bị ông Trần Văn T4 (ông T4 chết năm 2014) và ông Trần Văn T (con ông T4) lấn chiếm trồng tràm. Ông S yêu cầu ông T4 trả đất thì ông T4 nói vì không biết đất này của ông S nên đã lỡ ủi và trồng tràm, sau khi thu hoạch xong, ông trả lại nên ông không khởi kiện, cũng không khiếu nại.

Năm 2012-2013, ông T4 và ông T thu hoạch cây tràm xong nhưng không trả đất mà còn khởi kiện ông S yêu cầu ông trả 7.000m² đất thuộc thửa đất số 368. Ngày 25/3/2015, tại Tòa án, ông S và ông T thỏa thuận miệng là sau khi ông T thu hoạch tràm, ông S đo lại đất thì ông T trả đất, ông S giao GCNQSDĐ cho ông T và UBND xã T để tách GCNQSDĐ phần đất còn lại cho ông T. Ông T rút đơn khởi kiện nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Tháng 11/2017, ông T thu hoạch cây tràm nhưng không trả đất mà còn thuê xe cuốc vào đào mương sát cây trồng của ông S.

Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T và các đồng thừa kế của ông T4 gồm bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1 trả cho ông S2 QSDĐ diện tích 11.164,4m² đất thuộc tờ bản đồ số 17, theo GCNQSDĐ ngày 29/5/2001 cấp cho hộ ông S2 gồm: 10.424,6m² thuộc thửa số 368; 166,6m² thuộc đất số 6; 295m² thuộc thửa số 440 và 278,2m² thuộc thửa số 465.

Ngày 05/12/2018, ông S2 nộp đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 166,6m² thuộc thửa số 6 và 295m² thuộc thửa số 440, tổng cộng 461,6m². Căn cứ vào kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 86-2018 ngày 17/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B (gọi tắt là Mảnh trích lục số 86-2018), **ông S2 yêu cầu các bị đơn trả đất diện tích 10.424,6m² thuộc thửa 368**. QSDĐ diện tích 1.969,8m² gồm 1.952,4m² và 17,4m² thuộc thửa 368 nhưng gia đình ông T4 quản lý, sử dụng, ông S2 không tranh chấp đất này, hiện đất này cũng đã được chỉnh giảm, không nằm trong GCNQSDĐ cấp cho ông.

Ông S2 không đồng ý với yêu cầu phản tố của các bị đơn. Năm 2001, ông T4 là thành viên của Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ của xã T nên ông T4 biết rõ việc ông kê khai, đăng ký nhưng ông T4 không khiếu nại; 5.000 cây tràm do ông T tự ý trồng thì ông T phải di dời, ông S2 không bồi thường.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc và kết quả định giá ngày 21/10/2024, không đồng ý định giá lại dù đến nay đã quá 6 tháng.

Theo đơn phản tố ngày 20/3/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông

Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1 trình bày: Năm 1979, cha mẹ của ông T là ông T4, bà H cùng các anh, chị em gồm bà L, ông H1, ông K, ông S1 và ông T cùng phá rừng khai hoang làm ruộng và làm rẫy khoảng 10.101m² (đo thực tế diện tích 11.164,4m²) tại nơi có tên là Thầy S3 (nay thuộc thửa đất số 368). Gia đình ông trồng lúa, trồng tràm từ năm 1979 đến nay.

Năm 1996, ông S2 là cán bộ quản lý nông nghiệp xã tự ý thuê xe ủi, cày đất rừng trên địa bàn xã T, trong đó có một phần đất thuộc thửa số 368 (phần đất hiện ông S2 quản lý, sử dụng không bị tranh chấp). Ông S2 phân chia cho mỗi cán bộ xã và huyện 02 hecta và họ trả tiền cày ủi là 04 triệu đồng/02 ha, còn lại khoảng 20 hecta ông S2 giữ lại không thông báo cho nhân dân biết để đăng ký, ông S2 đăng ký cấp GCNQSDĐ cho ông. Việc cấp GCNQSDĐ không qua đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới thực tế, không ký giáp ranh của chủ liền kề nên ông S2 đã được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ thửa đất số 368 bao gồm đất gia đình ông T khai phá, sử dụng. Đất thuộc thửa 368 ông S2 quản lý, sử dụng với đất ông S2 tranh chấp có ranh là hàng cây xà cừ do ông S2 trồng và hàng rào bê tông do ông Trọng L2.

Đất này gia đình ông T khai phá, quản lý sử dụng ổn định trên 30 năm nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S2. Đồng thời, ngày 20/11/2018, ông T có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ diện tích 10.702,8m² (theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 10.424,6m²) thuộc một phần thửa đất số 368 cho các bị đơn; kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ ngày 29/5/2001 cấp cho hộ ông S2 để cấp lại theo hướng không bao gồm 10.424,6m² đất thuộc thửa 368, các bị đơn được quyền kê khai đăng ký để được cấp GCNQSDĐ đối với đất này. Bị đơn đồng ý với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn rút.

Ông T thống nhất với kết quả đo đạc thể hiện tại Mạnh trích lục số 86-2018, kết quả định giá ngày 21/10/2024, không yêu cầu định giá lại.

Đại diện Công ty Cổ phần M2 do ông Võ Minh Đ trình bày: Công ty là chủ sử dụng thửa đất số 465, giáp ranh với thửa đất số 368. Diện tích 278,2m² chồng lấn thể hiện tại Mạnh trích lục số 86-2018 là do sai lệch bản đồ địa chính. Đại diện Công ty T5 với kết quả đo đạc, không tranh chấp đất chồng lấn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu T3 trình bày: Năm 2010, bà T3 cùng chồng là ông Trần Văn T sử dụng, trồng tràm trên phần đất hiện ông S2 tranh chấp thuộc thửa đất số 368. Bà thống nhất với lời trình bày của ông T. Bà T3 không có yêu cầu trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B, tỉnh Bình Dương (Nay là UBND xã T) có ý kiến tại Công văn số 2781/ UBND-NC ngày 25/10/2018 và Công văn số 2558 ngày 04/8/2022 như sau: GCNQSDĐ số 01214 QSDĐ/TU ngày 29/05/2001 của UBND huyện T cấp cho hộ ông S2 theo đơn xin đăng ký QSDĐ, ông S2 kê khai “Khai hoang năm 1997” và được UBND xã T xác nhận ngày 09/04/2001. Theo hồ sơ địa chính, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, đất được

cấp không đo đạc thực tế, không lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề. UBND Huyện không có hồ sơ hợp đồng khai hoang cây ổi, giao đất cho dân.

Kết quả xác minh ngày 08/9/2025 của Tòa án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp thông tin như sau: Tại trang 4 GCNQSDĐ số 01214 QSDĐ/TU cấp ngày 29/5/2001 cho hộ ông S2 đã được Chi nhánh cấp đăng ký biến động ngày 07/8/2020: Thu hồi diện tích 10.424,6m² thuộc một phần thửa 368 do thực hiện Bản án số 186/2019/DS-PT ngày 14/8/2019 theo Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 của UBND huyện B. Đến thời điểm tại Chi nhánh không có thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 368 tờ bản đồ số 17 tại xã T, thành phố Hồ Chí Minh.

Hộ ông S2 đã được cấp GCNQSDĐ với tổng diện tích 160.850,7m² (hơn 16 héc ta) CLN tại xã T. Căn cứ theo quy định tại Điều 44 Luật Đất đai năm 1993 và Điều 1, khoản 4 Nghị định 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 và điểm 1 khoản 5 Điều 1 của Luật sửa đổi 1998, bổ sung một số điều của Luật Đất đai hạn mức đối với đất nông nghiệp để trồng cây lâu năm không quá 10ha. Căn cứ khoản 1 Điều 255 Luật Đất đai 2024, quy định: *“Hộ gia đình cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao trước ngày 01/7/2014 nhưng vượt hạn mức giao đất tại thời điểm giao thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này đối với phần diện tích vượt hạn mức”*.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích 188.733m² được UBND huyện T cấp cho hộ ông S năm 2001, trong đó có khoảng 4,8 ha ông mua của ông Bùi Văn H4; phần đất ông S tranh chấp thuộc đất ông mua của ông H4, thời điểm mua, ông H4 chưa có giấy tờ về đất. Do việc mua bán chỉ là giấy tay, không thể hiện rõ vị trí khu đất nên ông không nộp giấy tờ mua bán cho Tòa án. Đất tranh chấp được gia đình ông quản lý, sử dụng từ năm 1996 đến năm 2005 thì bị gia đình ông T4 lấn chiếm. Nếu không có việc lấn chiếm đất thì không thể có việc gia đình ông T4 đồng ý trả cho ông 2 hoặc 3 mét đất. Do cùng làm việc ở xã T nên khi phát hiện, ông yêu cầu ông T4, ông T trả đất, 2 ông hứa trả nên ông không khởi kiện, đến khi thu hoạch cây trên đất nhưng không trả thì ông mới khởi kiện. Ông T cho rằng đất gia đình khai phá nhưng từ trước đến nay không kê khai đăng ký, không có giấy tờ về đất; biết đất cấp cho hộ ông S mà không phản đối. Đất cấp cho hộ ông S theo trình tự thủ tục nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu phản tố.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đất ông S tranh chấp do gia đình ông khai phá từ năm 1979 và sử dụng liên tục từ đó đến nay. Năm 2015, do đất gia đình ông quản lý, sử dụng mà ông khởi kiện đòi đất là không đúng nên ông rút đơn chứ không phải do hứa trả đất cho ông S như ông S trình bày. Trước đây, khi phát sinh tranh chấp, ông có thỏa thuận với ông S gia đình ông kéo lùi về phần đất ông đang quản lý sử dụng 3 mét, đây là phương án hoà giải để giải quyết tranh chấp. Ông và ông T4 chưa từng thừa nhận lấn đất của ông S như ông S trình bày.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

- Điều 129 và Điều 152 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 10 Điều 12, Điều 53, khoản 7 Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 278,2m² thuộc thửa đất số 465; 166,6m² thuộc thửa đất số 6; 295m² thuộc thửa đất số 440 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S với bị đơn ông Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1 với nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất diện tích đất 10.424,6m² (8.454,8m² + 1.952,4m² + 17,4m²) thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1. Ông T, bà H, bà L, ông H1, ông K, ông S1, ông H2, bà T1, ông S2, ông L1 được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất diện tích 10.424,6m² thuộc thửa 368, tờ bản đồ số 17 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. *Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/10/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Trong phần hòa giải tại phiên tòa, bị đơn đưa ra phương án giải quyết vụ án như sau: bị đơn đồng ý dời ranh đất từ điểm 8, điểm 9 vào trong thửa 368, tờ bản đồ số 17 với chiều ngang là 2m, chiều dài 207,82m (hết đất) (hướng từ Đông sang T) có diện tích 405m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 86-2018 ngày 17/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Về tài sản trên đất: Cây tràm do ông Trọng trồng trên đất khoảng 02 năm tuổi, được trồng theo tỷ lệ cây cách cây 1m, hàng cách hàng 2m, trên đất có khoảng 560 cây tràm, bị đơn đề nghị được nhận lại giá trị của 560 cây tràm theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích đất còn lại của thửa 368 là 8067,2m² (bao gồm 8049,8m² + 17,4m²) thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày việc tranh chấp giữa hai gia đình đã kéo dài nhiều năm, để ổn định tình hình sử dụng đất, chấm dứt tranh chấp và bảo đảm quyền lợi của các bên nên nguyên đơn đồng ý với phương án thỏa thuận do bị đơn đưa ra. Các bị đơn cũng xác nhận việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ. Qua xem xét hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tự nguyện giao cho nguyên đơn 405m² đất tranh chấp và nguyên đơn thanh toán giá trị 560 cây tràm trên đất theo kết quả định giá; sự tự nguyện này phù hợp quy định pháp luật nên cần được ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm để ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, giữ nguyên các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định, đơn kháng cáo có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ông Nguyễn Thanh S kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu đòi lại diện tích 10.424,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã T, với căn cứ cho rằng diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01214/QSDĐ-TU do UBND huyện T cấp ngày 29/5/2001. Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra công khai tại phiên tòa cho thấy:

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông S năm 2001, việc xét cấp được thực hiện theo phương thức cấp đại trà, không đo đạc thực tế ngoài thực địa, không xác định ranh giới sử dụng đất và không lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề. Nội dung này được xác nhận thống nhất tại Công văn số 2781/UBND-NC ngày 25/10/2018 của UBND huyện B, Công văn số 631/UBND-ĐC ngày 13/11/2018 của UBND xã T và Biên bản xác minh ngày 16/7/2019 của Tòa án.

Các tài liệu nêu trên đồng thời xác định diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Trần Văn T4 khai phá, quản lý, sử dụng từ năm 1979; sau khi ông T4 chết thì các đồng thừa kế tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay. Việc thửa đất số 368 được cấp cho hộ ông S bao gồm cả phần diện tích đất do gia đình ông T4 sử dụng là hậu quả của sai sót trong quá trình lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận.

Mặt khác, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và M1 trích lục địa chính số 86-2018 thể hiện toàn bộ diện tích 10.424,6m² đang do gia đình bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng và trồng trọt liên tục; nguyên đơn không quản lý, sử dụng thực tế đối với diện tích đất này. Đối với lập luận của nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp do ông khai hoang từ năm 1996, sau đó bị gia đình ông T4 lấn chiếm từ năm 2005, Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hợp pháp nào chứng minh quá trình trực tiếp quản lý, sử dụng thực tế đối với diện tích đất tranh chấp. Các tài liệu do nguyên đơn giao nộp gồm Hợp đồng số 13/HĐ.96 ngày 26/8/1996, Biên bản nghiệm thu, Biên bản thanh lý hợp đồng và Biên bản kiểm tra thực địa đều thể hiện quan hệ pháp lý giữa UBND xã T với đơn vị thi công cày ủi đất; không có nội dung nào thể hiện Nhà nước giao diện tích đất tranh chấp cho cá nhân ông S hoặc xác lập quyền sử dụng đất của ông đối với phần đất đang tranh chấp.

Đồng thời, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh việc đã thanh toán chi phí cày ủi thay cho Nhà nước hoặc được cơ quan có thẩm quyền cam kết giao đất tương ứng với diện tích đã cày ủi như trình bày của mình.

Đối với lời khai cho rằng ông T4 và ông T từng hứa trả đất sau khi thu hoạch tràm, đây chỉ là lời trình bày một phía của nguyên đơn. Bị đơn không thừa nhận nội dung này và nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh sự tồn tại của thỏa thuận. Hơn nữa, việc chuyển giao, điều chỉnh ranh giới hoặc xác lập quyền sử dụng đất là giao dịch liên quan đến bất động sản, phải được xác lập theo quy định của pháp luật. Việc viện dẫn một thỏa thuận miệng không được chứng minh bằng tài liệu, chứng cứ hợp pháp không đủ căn cứ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ pháp lý giữa các bên.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định: Gia đình bị đơn là người khai phá, quản lý và sử dụng thực tế diện tích đất tranh chấp trong thời gian dài, liên tục, công khai. Việc hộ ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 đối với phần diện tích 10.424,6m² đang tranh chấp là do sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận và nguyên đơn không chứng minh được việc quản lý, sử dụng thực tế hoặc nguồn gốc hợp pháp của diện tích đất tranh chấp.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và quy định của pháp luật.

[3] Về ý keiens của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ để được chấp nhận, nhưng nhằm chấm dứt tranh chấp kéo dài, ổn định tình hình quản lý, sử dụng đất và bảo đảm quyền lợi của các bên.

Các bị đơn đồng ý giao cho nguyên đơn phần diện tích đất 405m² (ranh giới thửa đất được xác định từ điểm 8, điểm 9 dời vào trong một phần thửa đất 368 hướng từ Đông sang T) có chiều ngang 02m và chiều dài 207,82m (hết đất), tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, được xác định theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 86-2018 ngày 17/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B.

Đối với tài sản trên đất là cây tràm do ông Trần Văn T trồng, các bên thống nhất ông S phải bồi hoàn giá trị của 560 cây tràm theo kết quả định giá đã được Hội đồng định giá xác định tại biên bản định giá tài sản ngày 21/10/2024 là 9.000 đồng/cây x 560 cây = 5.040.000 đồng cho phía bị đơn.

Đối với diện tích đất còn lại 8.067,2m² (gồm 8.049,8m² và 17,4m²) thuộc một phần thửa đất số 368, các bên thống nhất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2 và ông Trần Văn L1. Các bên cam kết không tiếp tục khiếu nại, tranh chấp đối với phần diện tích đất đã được xác định và tự nguyện thực hiện các thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, ý kiến của bị đơn là tự nguyện, không bị ép buộc, không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội và không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba nên cần được ghi nhận theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm và ghi nhận ý kiến của bị đơn.

[4] Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường hợp vụ án có giá ngạch đối với phần giá trị mà mình được hưởng.

Tại Phiếu yêu cầu xác minh ngày 08/9/2025 của Tòa án, đại diện Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin về việc thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 26/02/2019 của TAND huyện Bắc Tân Uyên, Bản án số 186/2019/DS-PT ngày 14/8/2019 của TAND tỉnh Bình Dương và Quyết định giám đốc thẩm số 73/2021/DS-GĐT ngày 17/3/2021 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Đã hoàn trả cho ông T 15.843.435 đồng theo Phiếu chi số PC88.21 ngày 31/12/2020. Khoản tiền 14.450.000 đồng ông S2 phải chịu đã bị đình chỉ thi hành do có Quyết định giám đốc thẩm.

Ông Nguyễn Thanh S được công nhận diện tích đất $405\text{m}^2 \times 220.000$ đồng/ m^2 trị giá 89.100.000 đồng, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.455.000 đồng.

Phía bị đơn, các ông bà Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1 được công nhận diện tích $8.067,2\text{m}^2 \times 220.000$ đồng/ m^2 có giá trị 1.774.784.000 đồng nên phải chịu mức án phí dân sự sơ thẩm là 65.243.520 đồng.

[5] Chi phí định giá sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án ngày 14/5/2021 là 2.000.000 (hai triệu) đồng. Ông Nguyễn Thanh S phải chịu và đã nộp xong.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân về việc giải quyết vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau tại phiên tòa phúc thẩm nên căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của 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 thì đương sự kháng cáo là nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Đối với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030477 ngày 14/3/2019, cần trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 300 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 10 Điều 12, Điều 53, khoản 7 Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S, ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn T (bị đơn và là đại diện hợp pháp của các bị đơn bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1); sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 278,2m² thuộc thửa đất số 465; 166,6m² thuộc thửa đất số 6; 295m² thuộc thửa đất số 440 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S đối với bị đơn ông Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1: Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 405m² thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh S.

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1 về “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S: Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.067,2m² (gồm 8.049,8m² và 17,4m²) thuộc một phần thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo quyết định của bản án.

1.4. Ông Nguyễn Thanh S phải trả cho ông Trần Văn T số tiền 5.040.000 đồng là trị giá của 560 cây tràm trên diện tích 405m² thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 17 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh S phải nộp số tiền 4.455.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 14.450.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0016794 ngày 5/02/2018 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0030257 ngày 27/8/2018 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh), hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh S số tiền 9.995.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Văn T, bà Hồ Thị H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn K, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn H2, bà Trần Thị Kim T1, ông Trần Văn S2, ông Trần Văn L1 liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 65.243.520 đồng.

1.6. Chi phí định giá sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án ngày 14/5/2021 là 2.000.000 (Hai triệu) đồng. Ông Nguyễn Thanh S phải chịu và đã nộp xong.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh S phải nộp 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0041055 ngày 21/11/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho ông Nguyễn Thanh S số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030477 ngày 13/4/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./

THẨM PHÁN THÀNH VIÊN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA

Phan Trí Dũng

Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Nguyễn Trung Dũng

