

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: 1080/2025/DS-PT

Ngày 05-9-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu chấm dứt hành vi 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - 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 Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 8 và 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 800/2025/TLPT-DS ngày 13/8/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 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) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4896/2025/QĐ-PT ngày 15/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Tấn P (đã chết ngày 25/4/2022).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Ông Trần Trọng B (con ông P), sinh năm 1982; địa chỉ: số nhà E, tổ B, khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

2. Bà Trần Thị Mỹ D (con ông P), sinh năm 1983; địa chỉ: ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Trần L (con ông P), sinh năm 1986; địa chỉ: ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Nguyễn Trần Cao P1 (con ông P1), sinh năm 2005; địa chỉ: ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp).

5. Bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông P1), sinh năm 1971; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở hiện nay: ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bà Trần Kim N (con ông P1), sinh năm 1996; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở hiện nay: ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Trần Trọng H (con ông P1), sinh năm 2006; địa chỉ: ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở hiện nay: ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: xóm Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà Nguyễn Kim H1, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Trần Thế H2, sinh năm 1973; địa chỉ: số B đường L, khu phố E, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: số E, đường G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ông Nguyễn Tấn H3, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Nguyễn Văn R1, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Bà Nguyễn Thị Thu H4, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Tấn P là ông Trần Trọng B, bà Trần Thị Mỹ D và ông Trần Lữ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 17/8/2020 của ông Trần Tấn P, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Tấn P trình bày:

Ông Trần Tấn P (chết ngày 25/4/2022) và bà Nguyễn Kim H1, sinh năm 1962 chung sống với nhau từ năm 1979, không đăng ký kết hôn, đến năm 2009 thì ly hôn theo Quyết định số 181/2009/QSĐST-HNGĐ ngày 14/12/2009 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Ông P chết không để lại di chúc. Quá trình chung sống, ông P và bà H1 có 03 người con chung, gồm: Trần Trọng B, Trần Thị Mỹ D và Trần Lữ.

Ông Trần Tấn P và bà Nguyễn Thị Đ đăng ký kết hôn ngày 24/3/2022 tại Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã T, huyện D. Ông P, bà Đ có 02 người con chung gồm: Trần Kim N, Trần Trọng H. Ngoài ra, ông P còn có 01 người con riêng tên Nguyễn Trần Cao P1.

Cha mẹ ông P1 là ông Trần Văn N1, sinh năm 1926 (chết năm 1998) và bà Trần Thị L1, sinh năm 1924 (chết năm 1994), khi chết đều không làm giấy chứng tử.

Thửa đất số 40, 41 tờ bản đồ số 46, tại xã T, huyện D có nguồn gốc ông P1 mua lại của ông Nguyễn Hoàng S năm 1994. Hiện nay ông S đã chết, địa chỉ ông S trước khi chết cũng như gia đình ông S ở đâu thì người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông P1 không rõ. Đến năm 1997, ông P1 thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số vào sổ 01038 QSDĐ ngày 21/12/1997 đối với diện tích đất 3.101m² thuộc thửa số 40 (2.477m²), số 41 (624m²) cho hộ ông Trần Tấn P. Quá trình sử dụng đất, ban đầu ông P trồng cây điều, sau này trồng cây trà, đến giữa năm 2019 phát sinh tranh chấp với bà Y.

Trước đây, bà Y có trồng cây cao su lấn sang thửa đất số 40, khi ông P còn sống có yêu cầu bà Y không được trồng cây cao su. Đến năm 2019, bà Y xây nhà, làm hàng rào trên phần đất mà ông P đã mua của ông S năm 1994 nhưng gia đình không biết. Sau khi ông P và gia đình biết việc bà Y lấn chiếm đất đã yêu cầu bà Y tháo dỡ nhà, hàng rào, cây trồng trên đất nhưng bà Y không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ngày 17/8/2020, ông P yêu cầu bà Y trả lại diện tích đất 1.200m² tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và tại Mẫu trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý tranh chấp số 513-2021 ngày 11/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện: Phần đất tranh chấp diện tích 1.253,8m² (trong đó thửa số 40 (133,1m²); 43 (631,5m²); 58 (thửa 193) - 301,1m²; 39 (128,8m²) và 59,3m² thuộc thửa số 35 (thửa đất 239). Ông B yêu cầu bà Y trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định của pháp luật của ông Trần Tấn P gồm có: bà Đ, ông B, ông L, bà D, bà N, ông H và bà Cao P1 phần đất diện tích 1.194,5m² thuộc các thửa 40 (133,1m²), 43 (631,5m²); 58 (thửa mới số 193 –

301,1m²), 39 (128,8m²), riêng thửa đất số 35 (thửa mới số 239 – 59,3m²) không có tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với ý kiến trước đây cho rằng, phần đất ông P1 tranh chấp với bà Y là tài sản chung giữa ông P1 với bà H1 trong thời kỳ hôn nhân và khi ly hôn chưa chia, nên yêu cầu bà Y trả lại đất cho những người thừa kế của ông P1 và bà H1. Nay ông B rút lại ý kiến này, hiện nay liên quan đến việc tranh chấp tài sản chung giữa bà H1 với ông P1 đang được khởi kiện tại một vụ án khác nên ông B không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp thì trên đất có các tài sản của bà Y gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 180m², kết cấu: mái lợp tôn, nền gạch men, tường xây tô được xây dựng năm 2017; 01 mái hiên (mái che) diện tích 42,4m², kết cấu: mái lợp tôn, kèo sắt; các cây trồng năm 2017 gồm: 31 cây bưởi; 03 cây sầu riêng; 02 cây tắc; 09 cây măng cầu; 03 cây xoài; 09 cây dừa; 02 cây đu đủ; 02 cây chôm chôm; 06 cây bơ. Ông B yêu cầu bà Y phải tự thanh lý, di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Tấn P.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bà Y.

Nguyên đơn thống nhất Mạnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý tranh chấp số 513-2021 ngày 11/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng; kết quả định giá tài sản ngày 24/3/2022 của Hội đồng định giá tài sản; không yêu cầu đo đạc, xem xét thẩm định, định giá lại tài sản tranh chấp.

Chứng cứ nguyên đơn ông P cung cấp: Bản sao giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông P; bản photo giấy sang nhượng đất; bản photo GCNQSDĐ; Quyết định về việc thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai số 426/QĐ-UBND ngày 13/7/2020 của UBND xã T; biên bản hòa giải ngày 18/6/2020; biên bản hòa giải ngày 16/7/2020; đơn yêu cầu hỗ trợ gửi tài liệu chứng cứ; bản sao hồ sơ cấp GCNQSDĐ.

Chứng cứ của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông B, ông L, bà D, bà Đ, bà N, ông H, cung cấp: bản photo căn cước công dân; bản sao giấy khai sinh; đơn trình bày ngày 21/5/2025; tường trình về quan hệ nhân thân ngày 01/3/2024; đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 18/6/2025; trích lục đăng ký kết hôn; đơn yêu cầu vắng mặt; bản tự khai ngày 06/6/2024.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, tại bản tự khai ngày 06/6/2024, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Trần Tấn P là bà Nguyễn Trần Cao P1 trình bày:

Bà Cao P1 là con chung của ông Trần Tấn P và bà Nguyễn Thị Ngọc C; bà Cao P1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông P1, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Y; do ở xa nên bà Cao P1 yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Chứng cứ bà Cao P1 cung cấp: Bản tự khai ngày 06/6/2024; bản sao giấy khai sinh; bản photo căn cước công dân.

Đơn phản tố ngày 23/5/2022, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Y cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn V trình bày.

Đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc cha, mẹ của bà Y là ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1934 (chết năm 2022), bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1940 (chết năm 2023) khai phá từ sau năm 1975, được sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai; sau năm 2008, bà Y được cha mẹ cho đất thì bà Y cũng sử dụng ổn định; đến năm 2020, ông Trần Tấn P tranh chấp với bà Y.

Ông P là người có đất liền ranh với đất bà Y, bà Y có yêu cầu ông P ký liên ranh để thực hiện đo đạc, đăng ký cấp GCNQSDĐ nhưng ông P không ký mà có đơn khởi kiện yêu cầu bà Y phải trả lại đất.

Về quá trình sử dụng đất: Phần đất tranh chấp ban đầu được cha, mẹ của bà Y trồng cây cao su, năm 2008 cho bà Y; đến năm 2017, bà Y phá bỏ cây cao su, xây dựng nhà cấp 4, làm hàng rào, trồng cây ăn trái trên đất thì gia đình ông P có biết nhưng không ai ngăn cản bà Y thực hiện.

Ranh giới đất từ trước đến nay giữa đất bà Y với đất ông P (phần đất không tranh chấp) là cây goòng, cây tràm, cây chiêu liêu và các trụ xi măng, hiện nay vẫn còn.

Bà Y không đồng ý yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Ngày 23/5/2022, bà Y có đơn phản tố, yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 1.253,8m². Nay, bà Y rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 59,3m² thuộc một phần thửa số 35 (thửa mới số 239), xác định chỉ tranh chấp diện tích đất 1.194,5m² thuộc các thửa số 40 (133,1m²), 43 (631,5m²), 58 (thửa mới số 193 – 301,1m²), 39 (128,8m²).

Đối với tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 180m², kết cấu: mái lợp tôn, nền gạch men, tường xây tô được xây dựng năm 2017; 01 mái hiên (mái che) diện tích 42,4m², kết cấu: mái lợp tôn, kèo sắt; các cây trồng năm 2017 gồm: 31 cây bưởi; 03 cây sầu riêng; 02 cây tắc; 09 cây măng cầu; 03 cây xoài; 09 cây dừa; 02 cây đu đủ; 02 cây chôm chôm trồng; 06 cây bơ trồng, đây là tài sản của bà Y, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Y thống nhất Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý tranh chấp số 513-2021 ngày 11/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2020 của Tòa huyện D; kết quả định giá tài sản ngày 24/3/2022 của Hội đồng định giá tài sản; không yêu cầu đo đạc, xem xét thẩm định, định giá lại tài sản tranh chấp.

Chứng cứ bị đơn bà Y cung cấp: Bản photo căn cước công dân; bản tự khai ngày 12/11/2020; hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2020; đơn xin miễn nộp tiền án phí; tường trình về quan hệ nhân thân ngày 29/10/2020; bản sao trích lục khai tử của ông S1, bà H5; bản photo trích đo bản đồ địa chính ngày 26/3/2012 của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; bản photo biên bản “v/v kiểm tra hiện trạng và diện tích sử dụng đất” không ngày tháng 8 năm 2011 và ngày 29/3/2012.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân T trình bày:

Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46, tại ấp B, xã T, huyện D có nguồn gốc bà T nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H6 và được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số 2292 QSDĐ/QĐ-UB ngày 02/12/2003; ranh giới giữa thửa đất số 58 với đất của ông P và bà Y được sử dụng ổn định, không tranh chấp; bà T không phản đối khi bà Y xây dựng nhà tại phần đất tranh chấp 301,1m², vì đây là đất của gia đình bà Y; phần đất tranh chấp giữa ông P với bà Y có nguồn gốc do gia đình bà Y khai phá, quản lý sử dụng nhiều năm nay; ông P là người mua đất sau này, không quản lý, sử dụng đất mà để đất rừng tự mọc.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế H2 trình bày:

Thửa đất số 193, tờ bản đồ số 46, tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc ông Trần Thế H2 nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Từ Minh H7 vào năm 2018 và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU044338, số vào sổ CS04803 ngày 13/01/2020; khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 193, giữa ông H2, gia đình ông H7 cùng những chủ đất xung quang là ông Trần Tấn P, bà Nguyễn Thị Y (bà Y là con gái của bà Nguyễn Thị H5) đã có ký giáp ranh đất với nhau, thể hiện các thửa đất không tranh chấp; hiện nay, ranh giới giữa thửa đất số 193 và số 40, 43 là rõ ràng, ông H7 có xây dựng hàng rào kiên cố để làm ranh đất; giữa ông H2 và các chủ đất thửa số 40, 43 không có tranh chấp với nhau; ông H2 đề nghị giải quyết vụ án theo quy định, không có yêu cầu hay tranh chấp và giải quyết, xét xử vắng mặt.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế H2 cung cấp: Đơn xin vắng mặt ngày 23/4/2025.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 trình bày:

Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 46, tại ấp B, xã T, huyện D có nguồn gốc cha mẹ là ông Nguyễn Văn R2, bà Dương Thị T1 tặng cho bà Đ1 vào năm 2014, hiện nay bà Đ1 được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số BP 651497, số vào sổ CH01846 ngày 11/4/2014.

Thửa đất số 43 bà Y sử dụng, có nguồn gốc cha mẹ của bà Y là ông S1, bà H5 khai phá, sau này cho lại bà Y sử dụng; đất này từ sau năm 1975 cho đến khoảng năm 2019 thì không có tranh chấp; đến khoảng năm 2019, bà Đ1 có nghe nói ông P và bà Y tranh chấp với nhau.

Phần đất tranh chấp từ trước đến nay không thấy ông P hay gia đình ông P quản lý, canh tác hay sử dụng; từ trước đến nay, ông S1, bà H5, sau này là bà Y quản lý, sử dụng; bà Y xây dựng nhà trên đất cũng không thấy ai tranh chấp, ngăn cản.

Ranh giới giữa thửa đất số 39 với phần đất tranh chấp đã được các bên xác định ranh giới từ lâu, ranh giới đất rõ ràng bằng hàng rào xây gạch; bà Đ1 không có tranh chấp với ông P, gia đình ông P hay bà Y; việc chồng lấn thửa đất là do đo đạc có áp bản đồ mới và cũ, chứ thực tế ranh đất theo hiện trạng các bên đang

sử dụng là rõ ràng, không tranh chấp; bà Đ1 không tranh chấp diện tích đất 128,8m², phần đất này là của bà Y, bà Y đã sử dụng từ nhiều năm nay.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H3, ông Nguyễn Văn R1, bà Nguyễn Thị Thu H4, bà Nguyễn Thị R trình bày:

Ông H3, ông R1, bà H4 và bà R là anh chị em với bà Y và đều là con chung của ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị H5; cha, mẹ của ông S1, bà H5 đã chết từ lâu, không rõ họ tên.

Đất tranh chấp có nguồn gốc ông S1, bà H5 khai phá, sử dụng ổn định từ sau năm 1975, đến năm 2007 thì cho lại bà Y; các anh, chị, em trong gia đình đều thống nhất để lại cho bà Y sử dụng diện tích đất khoảng 1.420m²; từ sau khi giải phóng đến năm 2019, đất sử dụng ổn định, không ai tranh chấp; đến khoảng năm 2018, bà Y xây dựng nhà cấp 4 và công trình trên đất; khoảng năm 2019 đến năm 2020, ông P có tranh chấp với bà Y.

Ông Nguyễn Tấn H3, ông Nguyễn Văn R1, bà Nguyễn Thị Thu H4, bà Nguyễn Thị R không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P, không có yêu cầu hay tranh chấp và đồng ý yêu cầu phản tố của bà Y.

Chứng cứ bà Đ1, bà R, ông R1 và bà H4 cung cấp: Bản photo căn cước công dân; đơn yêu cầu vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D trình bày (Công văn số 158/PTNMT-QLDD ngày 28/3/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D):

GCNQSDĐ số 01038 QSDĐ ngày 31/12/1997 cấp cho hộ ông Trần Tấn P đối với thửa đất số 40, 41, tờ bản đồ số 46, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Diện tích đất 2.477m² thuộc thửa số 40 theo giấy chứng nhận chênh lệch 459,1m² so với diện tích 2.936,1m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 513-2021 ngày 11/06/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, nguyên nhân là do trước đây giấy chứng nhận được cấp theo bản đồ địa chính năm 1995 nên có sự chênh lệch về diện tích.

Thửa đất số 43, trên bản đồ địa chính chính quy năm 1995 chưa được cấp giấy chứng nhận cho cá nhân nào.

Biên bản xác minh ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng tại Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện D thể hiện: Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ số vào sổ 010038 QSDĐ được UBND huyện B cấp ngày 31/12/1997 cho hộ ông Trần Tấn P do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cung cấp không thể hiện việc đo đạc, ký liên ranh của các thửa đất và hộ dân xung quanh.

Công văn số 296/UBND-KT ngày 20/5/2025 của UBND xã T, huyện D thể hiện: Mảnh trích lục có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 513-2021 đối với phần đất diện tích 1.194,3m² thuộc các thửa 40, 43, 58, 39 tờ bản đồ số 46 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện D được phê duyệt tại Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND tỉnh B thì thửa đất số 43 được quy hoạch là đất trồng cây lâu năm. Hiện nay thửa đất trên vẫn còn thuộc vùng chuyên

trồng lúa nước tại xã T đã được cấm mốc theo Kết luận Thanh tra số 57/KL-TTr ngày 04/3/2021 của Thanh Tra tỉnh Bình Dương. Thửa đất trên đủ điều kiện đề cấp GCNQSDĐ cho cá nhân, hộ gia đình khi đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 137, 138 Luật Đất đai năm 2024.

Biên bản xác minh ngày 12/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đối với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện: Thửa đất số 58 được đo đạc, chỉnh lý cập nhật năm 2013 nay là thửa đất 193, tờ bản đồ số 46; thửa đất 35 được đo đạc, chỉnh lý cập nhật năm 2016 nay là thửa đất 239, tờ bản đồ số 46.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 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), đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 74, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 4, 5, 6, 26, 31, 37, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138, 235, 236 của Luật Đất đai 2024; các Điều 1, 2, 3, 4, 73 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 166, 169, 175, 176, 189, 190 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tấn P cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Tấn P là: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Trọng B, ông Trần L, bà Trần Thị Mỹ D, bà Nguyễn Trần Cao P1, bà Trần Kim N và ông Trần Trọng H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Y về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” đối với phần đất diện tích 1.194,5m² thuộc các thửa số 40 (133,1m²), 43 (631,5m²), 58 (thửa mới số 193 – 301,1m²), 39 (128,8m²), tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu khởi kiện về việc di dời tài sản trên đất là: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 180m², kết cấu: mái lợp tôn, nền gạch men, tường xây tô được xây dựng năm 2017; 01 mái hiên (mái che) diện tích 42,4m², kết cấu mái lợp tôn, kèo sắt; 31 cây bưởi trồng năm 2017; 03 cây sầu riêng trồng năm 2017; 02 cây tắc trồng năm 2017; 09 cây măng cầu; 03 cây xoài; 09 cây dừa; 02 cây đu đủ; 02 cây chôm chôm trồng năm 2017; 06 cây bơ trồng năm 2017 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn P cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Tấn P gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Trọng B, ông Trần L, bà Trần Thị Mỹ D, bà Nguyễn Trần Cao P1, bà Trần Kim N và ông Trần Trọng H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Y về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 5,5m².

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị Y đối với diện tích đất 59,3m².

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị Y về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Y được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.194,5m² thuộc các thửa số 40 (133,1m²), 43 (631,5m²), 58 (thửa mới

số 193 – 301,1m²), 39 (128,8m²), tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 180m², kết cấu: mái lợp tôn, nền gạch men, tường xây tô được xây dựng năm 2017; 01 mái hiên (mái che) diện tích 42,4m², kết cấu mái lợp tôn, kèo sắt; 31 cây bưởi trồng năm 2017; 03 cây sầu riêng trồng năm 2017; 02 cây tắc trồng năm 2017; 09 cây măng cầu; 03 cây xoài; 09 cây dừa; 02 cây đu đủ; 02 cây chôm chôm trồng năm 2017; 06 cây bơ trồng năm 2017 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

5. Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01038 QSDĐ ngày 31/12/1997 được UBND huyện B cấp cho hộ ông Trần Tấn P đối với thửa đất số 40, 41, tờ bản đồ số 46, tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương để điều chỉnh diện tích hai thửa đất nêu trên cho phù hợp với diện tích sử dụng đất thực tế của đương sự.

6. Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh biến động diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích đất thực tế hiện nay đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

7. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Số tiền 3.173.644 đồng (ba triệu một trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm bốn mươi bốn đồng). Nguyên đơn ông Trần Tấn P cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Tấn P gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Trọng B, ông Trần L, bà Trần Thị Mỹ D, bà Nguyễn Trần Cao P1, bà Trần Kim N và ông Trần Trọng H phải chịu và đã nộp xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Tấn P gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Trọng B, ông Trần L, bà Trần Thị Mỹ D, bà Nguyễn Trần Cao P1, bà Trần Kim N và ông Trần Trọng H phải cùng liên đới chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng), còn trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Tấn P gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Trọng B, ông Trần L, bà Trần Thị Mỹ D, bà Nguyễn Trần Cao P1, bà Trần Kim N và ông Trần Trọng H 1.900.000 đồng (một triệu chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông Trần Tấn P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0033234 ngày 18/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

8.2. Bà Nguyễn Thị Y là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/6/2025 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Tấn P là ông Trần Trọng B, bà Trần Thị Mỹ D và ông Trần L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ D có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Trọng B, ông Trần Lữ G nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn V giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Trọng B và ông Trần L trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015) hoặc trường hợp không hủy: Sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bác yêu cầu phản tố của bị đơn do những vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm:

1. Vi phạm thời hạn tố tụng (Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015): Vụ án kéo dài gần 05 năm, vượt xa giới hạn luật định, làm phát sinh yêu cầu phản tố muộn của bị đơn (sau khi nguyên đơn chết).

2. Thủ lý phản tố không hợp lệ (Điều 202 và khoản 5 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015):

Đơn phản tố của bị đơn không kèm chứng cứ nhưng vẫn được thụ lý, làm thay đổi bản chất vụ án từ “đòi lại tài sản có chứng cứ rõ ràng” thành “tranh chấp quyền sử dụng đất” phức tạp một cách giả tạo.

3. Không bảo đảm quyền tố tụng của đương sự (Điều 211, 236 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015):

Ý kiến và lập luận trong các văn bản ngày 21/5/2025, 21/6/2025 và tại phiên tòa ngày 20/6/2025 không được ghi nhận đầy đủ.

Quyền sao chụp hồ sơ sau phiên tòa không được bảo đảm.

4. Không thực hiện đối chất, xác minh (Điều 97, 100, 108 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015):

Không tổ chức đối chất về các mâu thuẫn trọng yếu: nguồn gốc đất, thời điểm xây dựng công trình, ký giáp ranh 2012 – 2020.

Không thẩm tra hồ sơ địa chính gốc liên quan đến việc nhập 51m² đất thửa 40 của cha tôi vào thửa 239.

Các căn cứ thực tế bị bỏ qua:

1. Nguồn gốc hợp pháp của đất: Giấy chuyển nhượng 18/8/1994 (bút lục 12); GCNQSDĐ 1997 (bút lục 42 - 43).

2. Quá trình sử dụng đất ổn định:

Gia đình trồng điều, sau đó trồng trà; hiện còn cây trà đường kính gần 80cm trên đất tranh chấp.

UBND xã T đã giải quyết tranh chấp đường đi từ năm 2000 (bút lục 194).

Sự kiện nhổ cây cao su lấn chiếm (bút lục 01).

3. Mâu thuẫn trong chứng cứ bị đơn:

Văn bản công chứng 2016 (bút lục 204 - 205) xác định đất do mua bằng tiền riêng, mâu thuẫn với lời khai là khai phá.

Tài liệu giáp ranh 2012 có dấu hiệu không hợp pháp; chính bị đơn phải xin ký lại năm 2020.

Mâu thuẫn về thời điểm xây dựng (2017 - 2019) chưa được đối chất.

Nội dung bản án sơ thẩm trái luật: Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Y trên diện tích đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp cho người khác, nhưng không tuyên hủy các giấy chứng nhận này, tạo tình trạng “một đất hai chủ”, vi phạm nguyên tắc bản án phải rõ ràng, khả thi, không thể thi hành được (Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015), đề nghị thu hồi giấy chứng nhận của cha tôi trái Điều 106 Luật Đất đai 2013.

Hệ lụy pháp lý nếu như giữ nguyên bản án sơ thẩm, do đó đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 97/2025/DS-ST vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giải quyết triệt để vụ án. Trường hợp không hủy đề nghị sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bác phản tố của bị đơn, buộc bà Y trả lại diện tích đất 1.253,8m² và tháo dỡ công trình, cây trồng trái phép. Trường hợp cần thiết chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm để xác minh nguồn gốc, ranh giới thửa đất số 239 theo đúng quy định. Kính mong Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét khách quan, toàn diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nguyên đơn.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Y là ông Nguyễn Văn V trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp có nguồn gốc cha mẹ của bà Y là ông Nguyễn Văn S1 (sinh năm 1934, chết năm 2022) và bà Nguyễn Thị H5 (sinh năm 1940, chết năm 2023) khai phá sau năm 1975, đất được sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp với ai. Sau năm 2008, bà Y được cha mẹ cho đất thì bà Y cũng sử dụng đất ổn định, đến năm 2020, ông Trần T2 có phát sinh tranh chấp với bà Y.

Ông P là người có đất liền ranh với đất bà Y đang sử dụng, bà Y có yêu cầu ông P ký liên ranh để thực hiện đo đạc, đăng ký cấp GCNQSDĐ nhưng ông P không ký mà có đơn khởi kiện yêu cầu bà Y phải trả lại quyền sử dụng đất.

Về quá trình sử dụng đất: Phần đất tranh chấp ban đầu được cha, mẹ của bà Y trồng cây cao su, sau đó năm 2008 cho bà Y. Đến năm 2017, bà Y phá bỏ cây cao su trên đất, tiến hành làm hàng rào, trồng cây ăn trái trên đất, xây dựng nhà cấp 4 trên đất.

Năm 2017, trước khi xây dựng nhà thì bà Y có tiến hành cắt cây cao su trên đất. Khi cắt cây, xây dựng nhà cấp 4 và trồng cây ăn trái trên đất thì ông P cũng như gia đình ông P có biết nhưng không ai ngăn cản bà Y thực hiện. Đến năm 2020, ông P kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Y cho đến nay.

Ranh giới, ranh đất từ trước đến nay giữa phần đất mà hiện nay bà Y đang sử dụng với phần đất của ông P (phần đất không tranh chấp) là cây goòng, cây tràm, cây chiêu liêu và các trụ xi măng, hiện nay ranh đất này vẫn còn.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương 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 sơ thẩm những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 5,5m². Bị đơn bà Y rút một phần yêu cầu cầu phản tố đối với diện tích 59,3m². Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, một phần yêu cầu phản tố của đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm có những sai phạm sau:

Bản vẽ trích lục địa chính xác định diện tích tranh chấp 1.253,8m² (trong đó 133,1m² thuộc thửa số 40; 631,5m² thuộc thửa số 43; 301,1m² thuộc thửa số 58 (thửa cũ số 193); 128,88m² thuộc thửa số 39 và 59,3m² thuộc thửa số 35 (thửa cũ số 239), phần diện tích 59,3m² bị đơn đã rút yêu cầu phản tố, diện tích tranh chấp còn lại 1.194,5m² kết quả đo đạc này các đương sự đều thừa nhận. Tuy nhiên bản vẽ không ghi ký hiệu, vị trí, diện tích các thửa đất 40, 43, 58, 39, 35; ranh giới thửa đất 40 với các thửa đất 35, 39, 237; ranh giới các thửa đất 43 với 39, 58.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự trình bày giữa các thửa đất có hàng rào xây dựng kiên cố và phần đất tranh chấp giữa thửa 40 với 43 có cây trồng trên đất, tuy nhiên tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ không thể hiện các công trình, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp là thể hiện không đầy đủ hiện trạng thực tế.

Đối với phần đất 243,3m² thuộc thửa số 58, hồ sơ thể hiện ngày 02/12/2003, UBND huyện D cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp cho ông Trần Thế H2, tuy nhiên Tòa án chưa làm rõ thửa đất 58 cấp cho hộ bà T hay cấp cho ông H2.

Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về bản trích lục địa chính không thể hiện đầy đủ, xem xét thẩm định tại chỗ không đúng hiện trạng, chưa làm rõ thửa số 58 thuộc quyền sử dụng đất của ai, do đó chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án, tuy nhiên Tòa án đưa vụ án ra giải quyết là không đúng quy định pháp luật. Như vậy kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại.

Giữ nguyên một phần bản án dân sự sơ thẩm cụ thể:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn P cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 5,5m².

- Đình chỉ một phần yêu cầu cầu phản tố của bà Y đối với diện tích 59,3m².

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:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Thị Mỹ D, bà Nguyễn Trần Cao P1, bà Trần Kim N, ông Trần Trọng H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H1, bà Nguyễn Thị Xuân T, ông Trần Thế H2, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn R1, bà Nguyễn Thị Thu H4, UBND huyện D, tỉnh Bình Dương (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng UBND xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, 30/6/2025 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Tấn P là ông Trần Trọng B, bà Trần Thị Mỹ D và ông Trần L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Tấn P rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 5,5m² và bị đơn bà Y rút một phần yêu cầu phản tố đối với diện tích 59,3m² thuộc thửa số 35, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 5, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện và phản tố nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ông P khởi kiện yêu cầu bà Y trả lại diện tích đất 1.200m²; quá trình tố tụng ông P chết, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P xác định yêu cầu bà Y trả lại diện tích đất 1.194,5m² thuộc các thửa số 40 (133,1m²), 43 (631,5m²), 58 (301,1m²), 39 (128,8m²), tờ bản đồ số 46, không tranh chấp thửa đất số 35 (59,3m²); chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là GCNQSDĐ số 01038 QSDĐ ngày 31/12/1997 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Trần Tấn P và giấy nhượng đất (có hoa màu ngày 18/8/1994) không ghi diện tích cụ thể giữa ông Trần Tấn P, ông Phạm Hoàng S2, được UBND xã T xác nhận ngày 19/8/1994 với diện tích đất 4.000m². Theo GCNQSDĐ số 01038 QSDĐ ngày 31/12/1997, hộ ông P được cấp diện tích đất 3.101m² thuộc các thửa số 40 (2.477m²), 41 (624m²), tờ bản đồ số 46 trên cơ sở đơn xin cấp GCNQSDĐ của ông P vào ngày 29/12/1996, nguồn gốc đất mua của ông S2 năm 1994 (bút lục số 11, 12, 44).

Bà Y phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 1.194,5m² thuộc các thửa số 40 (133,1m²), 43 (631,5m²), 58 (301,1m²), 39 (128,8m²), tờ bản đồ số 46 nêu trên.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, Mạnh trích lục địa chính số 513 ngày 11/6/2021 của Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện (bút lục số 69 – 72): Đất tranh chấp diện tích 1.253,8m² thuộc các thửa số 40 (133,1m²), 43 (631,5m²), 58 (301,1m²), 39 (128,8m²), 35 (59,3m²), tờ bản đồ số 46, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Tài sản trên đất của bà Y gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 180m², kết cấu: mái lợp tôn, nền gạch men, tường xây tô được xây dựng năm 2017; 01 mái hiên (mái che) diện tích 42,4m², kết cấu: mái lợp tôn, kèo sắt; các cây trồng năm 2017 gồm: 31 cây bưởi; 03 cây sầu riêng; 02 cây tắc; 09 cây măng cầu; 03 cây xoài; 09 cây dừa; 02 cây đu đủ; 02 cây chôm chôm; 06 cây bơ.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, mảnh trích lục địa chính nêu trên chưa thể hiện được vị trí, diện tích các thửa đất số 40, 43, 58, 39, 35 có tranh chấp; ranh giới giữa thửa đất số 40 với các thửa đất số 35 (thửa mới số 239), 39, 237; ranh giới giữa thửa đất số 43 với các thửa đất số 39, số 58 (thửa mới số 193) có công trình, vật kiến trúc hay cây trồng xác định ranh giới giữa các thửa đất hay không chưa được mô tả chi tiết. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Công văn số 158/PTNMT-QLĐĐ ngày 28/3/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D nhận định thửa đất số 40 theo giấy chứng nhận có diện tích 2.477m², qua đo đạc thực tế có diện tích 2.936,1m² (chênh lệch tăng 459,1m²) là do đất được cấp theo bản đồ địa chính năm 1995 nên có sự chênh lệch về diện tích. Tuy nhiên, nếu theo mảnh trích lục địa chính ngày 11/6/2021 thì phần đất bên nguyên đơn chỉ ranh để đo đạc có đất nằm ngoài ranh giấy chứng nhận được cấp thuộc thửa số 237 nhưng chưa rõ diện tích cụ thể của thửa đất số 237 là bao nhiêu. Do đó, chưa đủ cơ sở xác định diện tích đất của bên nguyên đơn đang quản lý sử dụng theo giấy chứng nhận là bao nhiêu m², theo thực tế là bao nhiêu m². Trường hợp này, cần làm việc với chủ sử dụng thửa đất số 237 để xác định ranh thực tế giới giữa hai thửa đất số 40 và 237; tiến hành điều tra làm rõ ranh giới thực tế giữa các thửa đất số 40, 43, 239, 39, 193, 237 và lập biên bản về hiện trạng thực tế ranh giới đất giữa các thửa đất nêu trên.

Đối với thửa đất số 43, diện tích tranh chấp là 631,5m², diện tích không tranh chấp là 234,3m², phần đất không tranh chấp có một phần thuộc thửa số 39 không rõ diện tích bao nhiêu, cần được làm rõ để xác định phần không tranh chấp thuộc thửa số 39. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2, ông R1, bà H4 và bà R (anh chị em của bà Y) đều thống nhất yêu cầu phản tố của bà Y, đất có nguồn gốc của cha mẹ bà Y là ông S1, bà H1 khai phá từ sau năm 1975 mà có, sử dụng đất ổn định đến năm 2007 thì cho lại bà Y, chủ sử dụng liên ranh đất tranh chấp là bà T, bà Đ1 đều thừa nhận từ trước đến nay gia đình bà Y, sau này là bà Y là những người trực tiếp canh tác, sử dụng đất tranh chấp chứ không phải là ông P nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Y đối với phần đất này. Trường hợp này, cần điều tra xác minh thêm ông P, bà Đ (vợ của ông P), cha mẹ bà Y, bà Y quá trình quản lý sử dụng có thực hiện việc đăng ký kê khai đất tại địa phương không, có tên trong sổ mục kê hay sổ đăng ký ruộng đất không, để có cơ sở xem xét đánh giá. Đối với phần đất 234,3m² thuộc thửa số 43 thì cần làm việc với bà Y có yêu cầu công nhận quyền sử dụng không, như vậy mới giải quyết hết vụ án, đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Đối với diện tích 133,1m² thuộc thửa số 40 theo giấy chứng nhận được cấp cho hộ ông Trần Tấn P, bà Y yêu cầu công nhận cho bà Y nhưng bà Y chưa được

cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, cần được xem xét lại.

Đối với diện tích 301,1m² thuộc thửa số 58, cần điều tra làm rõ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân T gồm: Ông Nguyễn Minh T3, bà Nguyễn Thu T4, ông Nguyễn Ngọc T5, ông Nguyễn Ngọc H8 theo GCNQSDĐ số 2292 QSDĐ/QĐUB ngày 02/12/2003 của UBND huyện D hay cấp cho ông Trần Thế H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 044338, số vào sổ CS04803 ngày 13/01/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông B, ông L, bà D có cơ sở chấp nhận một phần; cần hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Tấn P là ông Trần Trọng B, bà Trần Thị Mỹ D và ông Trần Lữ .

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 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).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 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), cụ thể:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn P cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Tấn P gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Trọng B, ông Trần L, bà Trần Thị Mỹ D, bà Nguyễn Trần Cao P1, bà Trần Kim N và ông Trần Trọng H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Y về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 5,5m².

2.2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Y đối với diện tích đất 59,3m².

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Trần Trọng B, ông Trần L, bà Trần Thị Mỹ D mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004326, 0004328, 0004329 cùng ngày 19/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 18 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (24). (80).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**



Nguyễn Thị Duyên Hằng