

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: 1585/2025/DS-PT

Ngày 12-12-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - 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 12 tháng 12 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 1072/2025/TLPT-DS ngày 21/10/2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, 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 6446/2025/QĐ-PT ngày 31/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 20960/2025/QĐ-PT ngày 18/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22077/2025/QĐ-PT ngày 03/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Ân T1, sinh năm 1956; địa chỉ: tổ B, khu phố I, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Như A, sinh năm 1966; địa chỉ: số C, tổ D, khu E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Văn T, bị đơn bà Nguyễn Ân T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện đề ngày 05/12/2023, bổ sung ngày 27/6/2024 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Vào năm 1980, ông T có khai phá một phần đất hơn 03 héc-ta thuộc thửa 1748, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương và có khai khẩn phần đất diện tích 489,6m² đang tranh chấp với bà Nguyễn Ân T1 để làm con đường đi vào phần đất trên. Hiện trạng phần đất tranh chấp có trụ bê tông, trụ thép kèm gai lưới B40 rào xung quanh.

Năm 2010, bà L tranh chấp ranh đất với ông T, phần đất bà L tranh chấp cũng là phần đất ông T đang tranh chấp với bà T1. Tuy nhiên, bà L chỉ tranh chấp ranh khoảng 01m ngang, còn hiện nay ông T với bà T1 tranh chấp thửa số 1748, tờ bản đồ 52. Kết quả giải quyết tranh chấp giữa bà L với ông T hai bên thống nhất phần đất mà ông T tranh chấp với bà T1 thuộc đường đi vào đất của ông T (theo Biên bản hoà giải tranh chấp đường đi ngày 29/11/2010 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với bị đơn ông T), biên bản hoà giải này do Ban lãnh đạo khu phố C, phường M thực hiện, ông T không có giữ bản chính, bản chính do ông Huỳnh Văn V - Phó Ban lãnh đạo khu phố C, phường M cất giữ, ông Trần Hoàng T2 - Trưởng Ban hoà giải đã chết do dịch Covid19.

Năm 2014, ông T có làm đơn đo đạc xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích khoảng 500m² thuộc thửa số 1748, tờ bản đồ số 52. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B đã tiến hành đo đạc và cung cấp Trích lục địa chính có đo đạc bổ sung số 104-2014 ngày 04/11/2014, trong thời gian chờ hoàn tất làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 có đơn tranh chấp nên tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Công nhận phần đất diện tích 489,6m² thuộc thửa số 1748, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T.

- Buộc bà T1 phải trả lại cho ông T phần đất diện tích 489,6m² nêu trên, buộc bà T1 phải chấm dứt hành vi cản trở ông T kê khai đăng ký và thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về cây trồng trên đất tranh chấp là do ông T trồng, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu cho ông T đối với toàn bộ cây tràm trồng trên đất.

Ông T thống nhất với kết quả đo đạc, định giá và không yêu cầu đo đạc, định giá lại đất tranh chấp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Ân T1 là ông Nguyễn Như A trình bày:

Đơn phản tố ngày 23/7/2024, đơn xin rút một phần phản tố ngày 12/3/2025 thì bà T1 chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất diện tích 489,6m² thuộc thửa số 1748, tờ bản đồ số 52, toạ lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T1; bà T1 rút lại phần phản tố đối với phần đất diện tích 778m² thuộc một phần của thửa số 556, tờ bản đồ số 52, toạ lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc đất tranh chấp như sau: Năm 2003, bà Huỳnh Thị S có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ân T1 phần đất diện tích khoảng 1.200m² thuộc tờ bản đồ số 52, toạ lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương với giá 15.000.000 đồng (bao gồm phần đất tranh chấp với ông T và phần đất 778m² không có tranh chấp). Hai bên có tiến hành đo đạc thủ công, thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp đường đi, phía Tây giáp thửa đất của ông Trần Văn T, phía Nam giáp đất Công ty B1 (nay là Công ty Cổ phần Đ), phía Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn R.

Việc chuyển nhượng có làm giấy tay mua bán đất. Kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà T1 quản lý sử dụng liên tục ổn định đất và có trồng cây ngắn ngày vào năm 2003. Bà T1 có làm thủ tục kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T cho rằng phía Đông của thửa đất giáp đường đi là đường của ông T nên đã cản trở, gây khó dễ cho bà T1 trong việc kê khai, đăng ký và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về cây trồng trên đất tranh chấp là do bà T1 trồng, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu cho bà T1 đối với toàn bộ cây tràm trồng trên đất tranh chấp.

Bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đồng ý kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu đo đạc, định giá lại đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ của bà S là ông Võ Văn B và bà Huỳnh Thị T3 khai phá; sau khi ông B, bà T3 chết thì em ruột của bà S là ông Võ Tấn P khai phá; sau đó, ông P không canh tác nên giao lại cho bà S canh tác, quản lý và sử dụng từ trước năm 2003, quá trình canh tác thì bà S có trồng cây tràm và cây điều trên đất, đến tháng 8/2003 do không có nhu cầu sử dụng đất nên bà S đã chuyển nhượng phần đất diện tích 1.200m² cho bà T1 với giá 15.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập Giấy nhượng đất (viết tay) ngày 15/8/2003, nội dung: Bà S bán cho bà T1 phần đất diện tích 1.200m² toạ lạc tại ấp C, thị trấn M, B với giá 15.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền và đất, có tiến hành cắm ranh đất.

Đến năm 2010, bà T1 uỷ quyền cho bà L đi làm thủ tục giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông T tranh chấp, không ký liên ranh nên bà L không làm được. Do đó, bà L đã khởi kiện ông T ra lãnh đạo ấp C, thị trấn M để hoà giải tranh chấp, sau đó lãnh đạo ấp C, thị trấn M có tiến hành hoà giải và cấm mốc theo sự thoả thuận giữa hai bên.

Bà S đã chuyển nhượng đất cho bà T1 nên không còn liên quan trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bà S yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên toà sơ thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới và phát biểu tranh luận: Bà T1 trình bày đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà S là không chính xác mà bà S chuyển nhượng cho bà L1, bà L1 chuyển nhượng lại cho bà L, sau đó bà L chuyển nhượng cho bà T1; việc bà T1 nhận chuyển nhượng của bà L hay nhận chuyển nhượng của bà S thì phải liên hệ với những người này để đòi đất; việc bà T1 nhận chuyển nhượng đất khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật; trước đây giữa ông T với bà L đã thống nhất con đường đi vào đất của ông T rộng khoảng 11m nên yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bác yêu cầu phản tố của bà T1.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới và phát biểu tranh luận: Ông T khai nguồn gốc đất là do ông T khai phá năm 1980 là không đúng, vì ông T đi nghĩa vụ quân sự đến năm 1985 mới xuất ngũ; năm 2018 ông T kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2149, liền kề với thửa đất số 1748 nhưng ông T không quan tâm, không đề cập đến thửa đất số 1748; ông T không sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi mà ông T có lối đi khác ở cạnh hướng B để đi vào thửa đất 2149; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91, 93, 147, 157, 228, 244, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 236 của Luật Đất đai 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Ân T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Ân T1 đối với nguyên đơn ông Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích

489,6m² thuộc thửa đất số 1748, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ân T1 đối với ông Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 778m² thuộc một phần thửa số 556, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Trần Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 244,8m² (có 34m² đất hành lang đường bộ) thuộc một phần thửa số 1748, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương và sở hữu tài sản trên đất bao gồm: 04 cây tràm đường kính từ 30 đến 40cm và 02 cây tràm đường kính từ 20 đến 30cm.

Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp với đường nhựa 07m x dài 6,25 m;
- Phía Tây giáp với phần đất còn lại của ông Trần Văn T (thửa 2149) dài 5,14 m;
- Phía Nam giáp với phần đất còn lại của Công ty Cổ phần Đ có cạnh dài 8,08m, 9,68m và 23,74m.
- Phía Bắc giáp với phần đất của bà Nguyễn Ân T1 (một phần thửa số 1748) dài 46,29m.

5. Bà Nguyễn Ân T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 244,8m² (có 34m² đất hành lang đường bộ) thuộc một phần thửa số 1748, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp với đường nhựa 07m có cạnh dài 2,21m + 3,59m;
- Phía Tây giáp với phần đất còn lại của ông Trần Văn T (thửa 2149) dài 4,91m;
- Phía Nam giáp với phần đất còn lại của ông Trần Văn T (một phần thửa số 1748) dài 46,29m;
- Phía Bắc giáp với phần đất của ông Vũ Văn H, bà Lê Thị Tuyết M (thửa 2092) và phần đất còn lại của bà Nguyễn Ân T1 (một phần thửa số 556) có cạnh dài 13,40m + 3,40m + 1,04m + 6,19m + 9,92m + 12,76m và 3,26m.

6. Ông Trần Văn T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào kẽm gai trên phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Ân T1.

(Có bản vẽ kèm theo Bản án thể hiện tứ cận và diện tích đất giao cho ông T và bà T1).

7. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Ân T1 phải trả lại cho ông Trần Văn T số tiền 973.000 đồng (chín trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Ân T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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 08/7/2025, nguyên đơn ông Trần Văn T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất 489,6m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, buộc bà T1 chấm dứt tranh chấp, không được can thiệp vào quyền sử dụng đất của ông T và bị đơn bà Nguyễn Ân T1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận việc ông T được quyền sử dụng phần đất 244,8m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; 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 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: Kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S 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.

[1.2] Ngày 08/7/2025, nguyên đơn ông Trần Văn T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và bị đơn bà Nguyễn Ân T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

[1.3] Nguyên đơn, bị đơn xác định không kháng cáo phần quyết định đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ân T1 đòi phần đất diện tích 778m² thuộc một phần thửa số 556, tờ bản đồ số 52, tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị theo quy định của pháp

luật nên phần quyết định này đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn.

[2] Về nội dung:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2025, bản vẽ ngày 06/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bình Dương thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 489,6m² thuộc thửa số 1748, tờ bản đồ số 52, tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường M, Thành phố Hồ Chí Minh), có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp đất của ông T thuộc thửa số 2149 (*chiều ngang 8,98m*); hướng Tây giáp đường nhựa (*chiều ngang 07m*); hướng Nam giáp thửa số 952 (*chiều dài 23,74m + 8,08m*); hướng Bắc một phần giáp đất của bà Nguyễn Thị Tuyết M1 thuộc thửa số 2092, một phần giáp đất của bà T1 thuộc thửa số 556 (*chiều dài 31,81m + 1,04m + 13,4m*). Tài sản trên đất: 04 cây tràm đường kính 30cm – 40cm, 02 cây tràm đường kính 20cm – 30cm.

Nguyên đơn trình bày, đất tranh chấp có nguồn gốc do nguyên đơn khai phá từ năm 1980, đến năm 2014 nguyên đơn đo đạc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì phát sinh tranh chấp, đất là đường đi vào thửa đất số 2149 của ông T; bị đơn trình bày, đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị S vào ngày 15/8/2003; bà S trình bày, đất của cha mẹ là ông Võ Văn B, bà Huỳnh Thị T3 khai phá, sau khi ông B, bà T3 chết để lại cho ông Võ Tấn P (em trai bà S) canh tác, sau đó để cho bà S canh tác quản lý sử dụng từ năm 2003, đến tháng 8 năm 2003, bà S bán phần đất 1.200m² cho bà T1 (giấy tay); đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Biên bản kiểm tra địa chính để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2014 thể hiện: Thửa đất số 1748 có cạnh hướng Nam giáp đất của Công ty Cổ phần Đ (viết tắt Công ty Đ) thuộc thửa số 952 (bục lục số 106 – 107).

Theo trình bày của ông Nguyễn Văn C, ông Huỳnh Văn T4, ông Huỳnh Văn C1, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn S1 thì đất tranh chấp là con đường đi nằm giữa đất của ông T và Công ty Đ, người dân sử dụng làm đường đi, con đường có từ năm 1975, sau này Công ty Đ mở rộng nên con đường chỉ còn lại đoạn đi vào đất ông T và bà T1 (bút lục số 336 – 337, 351– 357).

Tại bản tự khai ngày 10/01/2025 của ông Võ Đình H1 – đại diện theo pháp luật của Công ty Đ trình bày: Thửa đất tranh chấp (thửa số 558, tờ bản đồ số 52) nằm trong tổng diện tích 18.763m² đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho Công ty theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02977 ngày 22/5/2009 (người đại diện đứng tên là ông Phùng Trọng H2); thửa đất tranh chấp 1748 đang chồng lấn lên thửa số 558. Nay ông T, bà T1 tranh chấp đề nghị Tòa án đưa Công ty vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan.

Nguyên đơn ông T trình bày, năm 2010 xảy ra tranh chấp lối đi giữa ông T với bà Nguyễn Thị L, phần đất này hiện nay ông T đang tranh chấp với bà T1, nhưng bà L chỉ tranh chấp 01m ngang, còn ông T với bà T1 tranh chấp nguyên thửa đất số 1748, kết quả giải quyết tranh chấp ông T, bà L thống nhất đất thuộc

đường đi để vào đất của ông T. Biên bản hòa giải tranh chấp đường đi ngày 29/11/2010 giữa ông T, bà L do Ban lãnh đạo khu phố C, phường M thực hiện, ông T không có giữ bản chính biên bản hòa giải mà bản chính do ông Huỳnh Văn V - Phó Bí thư Chi bộ khu phố C, thị trấn M cất giữ.

Công văn số 78/CNBC-KTĐĐ&BD ngày 27/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thông tin: Thửa đất số 1748, 556 chưa tìm thấy thông tin cấp giấy chứng nhận; việc lồng ghép áp thửa để xác định thửa số 558 có chồng lấn thửa số 1748 không có cơ sở thực hiện do không cùng hệ tọa độ.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ trình bày của đương sự, lời khai của ông Nguyễn Văn C, ông Huỳnh Văn T4, ông Huỳnh Văn C1, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn S1, xác định phần đất tranh chấp là lối đi vào đất của ông T và cũng là lối đi duy nhất để vào thửa đất số 556 của bà T1 nên giao cho ông T, bà T1 mỗi người được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 244,8m² thuộc thửa số 1748 là chưa đủ căn cứ. Cần xác minh điều tra làm rõ: Thửa đất số 1748 có đăng ký kê khai ruộng đất qua các thời kỳ của Luật Đất đai không; trường hợp có đăng ký kê khai thì người đăng ký kê khai là ai và có tên trong sổ mục kê, sổ dã ngoại, sổ đăng ký ruộng đất hay không; xác minh tại Ủy ban nhân dân phường B đất tranh chấp có phải là lối đi không và có phải lối đi duy nhất vào đất của ông T, bà T1 không; tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày đất tranh chấp không phải đường đi mà là đất của bà T1 canh tác, sử dụng (trồng tràm); đồng thời, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần phải hỏi đất tranh chấp có phải là đất công hay không, trường hợp là đất công của Nhà nước thì phải đưa Ủy ban nhân dân phường B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Mặt khác, đất tranh chấp giáp ranh với đất của Công ty Đ, Công ty cho rằng đất tranh chấp là của Công ty nên cần thiết phải đưa Công ty Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Từ đó mới đủ cơ sở đánh giá đất tranh chấp có phải là đường đi hay thuộc quyền sử dụng của ai.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông T, bị đơn bà T1 là có cơ sở chấp nhận một phần, cần hủy một phần bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là chưa 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 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 nguyên đơn ông Trần Văn T và bị đơn bà Nguyễn Ân T1.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, 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 thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là 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 90/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ân T1 đối với ông Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 778m² thuộc một phần thửa số 556, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Ân T1 được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 - TPHCM;
- TAND khu vực 18 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (08). (80).

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



Nguyễn Thị Duyên Hằng