

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 601/2025/DS-PT

Ngày: 04-6-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
huỷ quyết định cá biệt

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh, Thư ký viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 04/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 349/2025/TLPT-DS ngày 10/3/2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 07/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1335/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Kim V, sinh năm 1978; Địa chỉ: B Tỉnh lộ 8, tổ B, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Liêu Thị Đ, sinh năm 1955; Địa chỉ: B Đường C, tổ C, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Liêu Văn M, sinh năm 1949; Địa chỉ: Tổ E, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Bà Liêu Thị G, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Bà Liêu Thị N, sinh năm 1953; Địa chỉ: Ấp A, xã A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

5. Bà Liêu Thị N1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ C, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

6. Ông Liêu Văn M1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ E, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các ông bà Liêu Thị G, Liêu Thị N, Liêu Thị N1 và Liêu Văn M1: Bà Liêu Thị Đ (có căn cước nêu trên, theo Văn bản ủy quyền ngày 24/01/2024, có mặt).

7. Ông Liêu Văn T, sinh năm 1962; Địa chỉ: A L, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

8. Ông Liêu Văn H, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hà Trọng T1, sinh năm 1980

2. Ông Hà Thanh T2, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: B Tỉnh lộ 8, tổ B, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng có mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ trụ sở: 77B Tỉnh lộ 8, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thanh H1, Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh P, Chức vụ: Phó Chủ tịch (Giấy ủy quyền số 2378/GUQ-UBND ngày 21/3/2024, vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Liêu Thị Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hà Kim V trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 512,9m² thuộc một phần thửa đất số 258, 259, 260, tờ bản đồ số 16 tại địa chỉ ấp M, xã T, huyện C do ông Hà Văn K, ông Hà Văn H2 (là ông cố và ông nội của bà V) tạo lập; sau đó để lại cho cha mẹ nguyên đơn là ông Hà Văn N2 và bà Lê Thị H3 sử dụng từ trước năm 1975, có vị trí giáp ranh với đất của ông Liêu Văn Ồ.

Năm 1987-1988, ông nội và cha bà V chết. Ông Liêu Văn M (còn gọi là ông M2) là con ông Ồ, tự ý vào phần đất của gia đình bà V để canh tác, dẫn đến tranh chấp.

Ngày 29/6/2000, UBND xã T, huyện C đã lập Biên bản xác định ranh đất tranh chấp giữa bà Lê Thị H3 với ông M. Đồng thời, hai bên đi xuống hiện trạng để cắm cọc trụ xi măng. Từ khi cắm cọc vào năm 2000 cho đến nay, phần đất do bà H3 sử dụng, trồng cây tràm. Năm 2004, bà H3 chết. Sau khi mẹ chết, các anh chị em trong gia đình tự thỏa thuận phân chia cho bà V được sử dụng 1.587,3m² đất (không có lập văn bản, do là anh chị em trong gia đình), trong đó có phần diện tích 512,9m² mà bà H3 đã tranh chấp với ông M trước đây.

Bà V sử dụng phần đất trên ổn định, liên tục. Đến năm 2012 bà V đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì phát hiện phần đất 512,9m² nói trên đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ô từ tháng 3/1995, đến năm 2000 cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số S274199 ngày 16/11/2000. Phần đất 512,9m² hiện tại thuộc một phần các thửa số 258, 259, 260, tờ bản đồ số 16 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ô.

Nay, bà V đề nghị Tòa án buộc bà Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ô là bà Liêu Thị G, bà Liêu Thị N, bà Liêu Thị N1, ông Liêu Văn M1, ông Liêu Văn M (Mười), ông Liêu Văn T, ông Liêu Văn H phải trả lại phần đất diện tích 512,9m² thuộc một phần thửa 258, 259, 260, tờ bản đồ số 16 tại địa chỉ ấp M, xã T, huyện C lấn chiếm nói trên cho bà. Đồng thời, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S274199 do UBND huyện C cấp ngày 16/11/2000 cho ông Liêu Văn Ô.

Tại phiên tòa, bà V xác định do bà đang là người quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp nên bà xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó bà V không yêu cầu các bị đơn phải hoàn trả lại phần đất trên mà đề nghị Tòa án công nhận bà V là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất 512,9m² thuộc một phần các thửa số 258, 259, 260, tờ bản đồ số 16 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ô và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S274199 do UBND huyện C cấp ngày 16/11/2000 cho ông Ô.

Bị đơn bà Liêu Thị Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn khác là các ông bà Liêu Thị G, Liêu Thị N, Liêu Thị N1 và Liêu Văn M1 trình bày:

Các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vào năm 1995, cha các bị đơn là ông Ô đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà số 00791/QSDĐ ngày 11/3/1995 phần đất có tổng diện tích 12.381m² thuộc thửa đất 519, 532 tờ bản đồ số 22 và thửa 341, 340, 339, 338, 255, 256, 257, 258, 259, 260 tờ bản đồ số 16 (tài liệu 02/CT-UB). Đến tháng 11/2000, ông Ô được UBND huyện C cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ số 1094/QSDĐ ngày 16/11/2000 (số S) về diện tích, số thửa đất và số tờ bản đồ đều thay đổi.

Phần đất tranh chấp có diện tích 512,9m² nằm trong tổng diện tích 12.381m² UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ô vào năm 1995. Năm 2000, bà H3 (mẹ của bà V) có tranh chấp với ông M (con ông Ô). Nhưng trong quá trình giải quyết, từ Ban N4 đến UBND xã T, huyện C đều giải quyết giữa bà H3 với ông M. Trong khi đó ông Ô là người đứng tên quyền sử dụng đất mà không có ý kiến của ông Ô là không đúng quy định. Đồng thời tại thời điểm tranh chấp cho đến nay giữa các bên bà H3, ông M vẫn chưa thực hiện việc thuê đo đạc để xác định phần đất như các biên bản giải quyết năm 2000 đã nêu.

Mặt khác ông Ô cũng đã được UBND huyện C cấp đổi sang giấy bìa đỏ

số 1094/QSDĐ ngày 16/11/2000 đối với phần đất đã nêu trên. Bà V yêu cầu khởi kiện là không có chứng cứ chứng minh. Hiện tại gia đình bà Đ đang quản lý phần đất tổng diện tích là 12.381m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Ô đứng tên, bao gồm cả phần đất tranh chấp có diện tích 512,9m². Các ông bà xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Bị đơn ông Liêu Văn M (Mười), Liêu Văn T, Liêu Văn H: vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Riêng bị đơn ông M có mặt tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 28/6/2024 và có lời trình bày như sau: “Trên phần đất tranh chấp trước đây do ông canh tác, trên đất ông có trồng 16 cây tràm bông vàng và 01 bụi tầm vông vào năm 1996. Năm 2000, ông có nhận của bà H3 (mẹ của nguyên đơn) số tiền 2.000.000 đồng công bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất và công khai phá đất. Ông xác định phần đất đang tranh chấp là của bà H3”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Thanh T2, ông Hà Trọng T1 có đơn xin vắng mặt, tại bản tự khai đã trình bày: Các ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện C có ông Nguyễn Thanh P là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 26/3/2024, ông P trình bày:

Năm 1995, ông Ô được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dạng đại trà số 00791/QSDĐ ngày 11/3/1995 tổng diện tích 12.381 m² thuộc thửa đất 519, 532 tờ bản đồ số 22 và thửa 341, 340, 339, 338, 255, 256, 257, 258, 259, 260 tờ bản đồ số 16 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã T, huyện C.

Năm 2000, bà H3 (mẹ bà V) có tranh chấp với ông M (con ông Ô) đối với phần đất khoảng 500m² thuộc một phần thửa đất số 258, 259, 260 tờ bản đồ số 16 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã T trong tổng diện tích 12.381 m² nêu trên.

Ngày 28/4/2000, tại biên bản của Ấp M có giải quyết việc tranh chấp đất giữa bà H3 với ông M và đã đi đến thống nhất: “*Nhờ đơn vị cấp trên đo đạc lại đất, bên bà H3 chịu trách nhiệm hoàn toàn về tổn phí, khi đo đạc nếu đất bà H3 đến đâu thì lấy đến đó, ông M phải chấp hành*”.

Theo trích biên bản lúc 14 giờ 20 phút ngày 07/6/2000 của UBND xã T, huyện C về giải quyết tranh chấp đất trong nội bộ nông dân giữa bà H3 với ông M, với nội dung kết luận: “*Hai bên cam kết thực hiện theo tinh thần biên bản giải quyết ở ấp, về việc tổ chức đo đạc để xác định ranh đất của mình đến đâu, chi phí bà H3 chịu, khi đo xong vị trí cột mốc đến đâu ông M cam kết trả đến đó và không đòi tiền bồi hoàn tiền bạc gì cả, đồng thời trao trả đất cho nhau nếu có. Bà H3 có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan đo đạc địa chính Nhà nước để tiến hành thực hiện, để xác định ranh giới đất của mình và lập hàng rào ranh giới ổn định lâu dài*”. Bản trích biên bản này chỉ có bà H3 và ông M đã ký tên,

không có chủ đất là ông Ô tham dự cũng như ký tên biên bản.

Theo trích biên bản lúc 09 giờ 35 phút ngày 29/6/2000 của UBND xã T về xác định ranh đất giữa bà H3 và ông M, với nội dung: “*Thực hiện theo biên bản hợp hòa giải ngày 07/6/2000 tại xã để xác định ranh đất giữa bà H3 với ông M tranh chấp đất giữa hai đương sự, để bà H3 hợp đồng Phòng địa chính đo đạc xác định ranh giới giữa hai người để ổn định về sau. Sau khi bàn bạc hai bên tạm thời xác định cột mốc, ranh giới trước sự chứng kiến của những người có mặt...*” Tại biên bản này có bà H3, ông M và ông Ô cùng dự nhưng phần kết thúc biên bản ký tên thì không có ông Ô ký tên trong biên bản.

Ngày 21/8/2000, bà H3 có giao cho ông M số tiền 2.000.000 đồng trả công khai phá và bồi bổ đất (theo biên bản thỏa thuận giải quyết tranh chấp đất của UBND xã T lập ngày 21/8/2000).

Tháng 11/2000, ông Ô được UBND huyện C cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ số 1094/QSDĐ ngày 16/11/2000 về diện tích, số thửa đất và số tờ bản đồ đều không thay đổi.

Với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, UBND huyện C đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 07/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 217, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 158, 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Đất đai 1993;

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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Kim V.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S274199, số vào sổ 1094/QSDĐ ngày 16/11/2000 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Liêu Văn Ô đối với phần đất có diện tích 512,9m² thuộc một phần thửa đất số 258, 259, 260, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ ấp M, xã T, huyện C.

- Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà Hà Kim V đối với phần đất có diện tích 512,9m² thuộc một phần thửa 258, 259, 260, tờ bản đồ số 16 tại địa chỉ ấp M, xã T, huyện C.

Vị trí phần đất được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 25530/TTĐĐBĐ-CNCC ngày 24/7/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

- Nguyên đơn bà Hà Kim V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên chủ sử dụng đối với phần đất trên theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/01/2025, bà Liêu Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Kim V.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Hà Kim V là nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Bà Liêu Thị Đ là bị đơn, đồng thời là người đại diện hợp pháp của các bị đơn khác là các ông bà Liêu Thị G, Liêu Thị N, Liêu Thị N1 và Liêu Văn M1 không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Bà Liêu Thị Đ:

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông cố là Liêu Văn N3, ông N3 có con là Liêu Văn L chết sớm nên để lại cho cha của bà là Liêu Văn Ồ và mẹ của bà là Nguyễn Thị Đ1 từ trước năm 1975. Bà Đ cho rằng vì thời gian đã quá lâu nên bà không trích lục được giấy tờ chứng minh nguồn gốc như đã nêu, cũng như tờ khai sử dụng đất trước năm 1975 của bà Đ1.

Các tài liệu chứng minh đất của ông Ồ là: giấy tờ đăng ký đất của ông Ồ tại UBND xã T vào năm 1995, giấy chứng nhận cấp lần đầu cho ông Ồ ngày 11/3/1995, giấy chứng nhận cấp đổi cho ông Ồ ngày 16/11/2000, năm 2017 được gia hạn sử dụng đến năm 2065.

Về quá trình sử dụng: Toàn bộ diện tích đất tranh chấp do gia đình bà sử dụng từ đời ông N3 đến ông Ồ; ông Ồ có cho ông M sử dụng tạm thời một thời gian chứ không cho luôn; gia đình bà V không có quá trình sử dụng đất.

Về quá trình giải quyết tranh chấp: Bà Đ xác định năm 2000 giữa ông M và bà H3 (mẹ bà V) có tranh chấp với nhau, UBND xã T có nhiều văn bản giải quyết, nhưng đất của ông Ồ được cấp giấy chứng nhận từ năm 1995, do bà H3 và ông M là những người không có đất mà tranh chấp với nhau nên những biên bản giải quyết này không có giá trị pháp lý.

Bà Đ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

2. Bà Liêu Thị N1: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Đ.

3. Bà Hà Kim V: Xin bảo lưu toàn bộ các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm, đã được bản án sơ thẩm ghi nhận. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

4. Ông Hà Trọng T1 và ông Hà Thanh T2: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Liêu Thị Đ làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo của các bị đơn: Các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông cố nguyên đơn đứng tên đăng ký và sử dụng quá các thời kỳ; ông Ô chỉ đăng ký 01 lần vào năm 1995; quá trình tranh chấp ông Ô đều có mặt, mặc dù không ký vào biên bản nhưng không phản đối nội dung biên bản, không phản đối việc ông M công nhận đất của bà H3 và nhận tiền của bà H3. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Liêu Thị Đ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Liêu Thị Đ làm trong hạn luật định; bà Đ sinh năm 1955 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của bà Đ đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà V khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 512,9m² thuộc một phần các thửa 258, 259, 260, tờ bản đồ số 16, toạ lạc ấp M, xã T, huyện C và huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S274199, số vào sổ 1094/QSDĐ ngày 16/11/2000 của Ủy ban nhân dân huyện C (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận số S274199) cấp cho ông Liêu Văn Ô đối với phần đất nêu trên. Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt của UBND cấp huyện. Do đó, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đ, nhận thấy:

[3.1] Về việc xác định vị trí đất tranh chấp:

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí số 25530/TTĐĐBĐ-CNCC do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày

24/7/2024 thì có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp có diện tích, vị trí theo các hệ thống bản đồ và việc cấp giấy chứng nhận như sau:

- Diện tích: 512,9m²;
- Theo Tài liệu 2004 thuộc một phần các thửa đất số 51, 55, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 97; trong đó diện tích đất tranh chấp chủ yếu ở các thửa 88/121,6m², 89 (89-1/233,4m²), 90 (90-1/91,7m²), 91 (91-1/51,1m²), 92 (92-1/10,3m²);
- Theo Tài liệu 02/CT-UB thì thuộc một phần các thửa đất số 258, 259, 260;
- Thửa đất số 258, 259, 260 (Tài liệu 02/CT-UB) đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận S274199 ngày 16/11/2000 cho ông Ô, giấy chứng nhận này thay thế cho giấy chứng nhận cũ số 00791/QSĐĐ ngày 11/3/1995 của UBND huyện C cấp cho ông Ô.

[3.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Tại Văn bản số 9231/VPĐK-KTĐC ngày 22/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H thể hiện:

- Theo tài liệu trước năm 1975: thuộc một phần lô đất số 394, tờ bản đồ số 8, xã T; theo Trích sao sổ địa bộ số 205/TS-VPĐK-LT ngày 16/6/2017, lô số 394, tờ bản đồ thứ 8, tên chủ đất là ông Hà Văn K đứng bộ năm 1893; ông K là cha ruột của ông Hà Văn H2, ông H2 là ông nội của bà V;
- Theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg: thuộc một phần thửa đất số 931, 958, tờ bản đồ số 8, xã T; theo Sổ mục kê ruộng đất (bộ sao chép) do UBND xã T lập thì tên chủ sử dụng là ông H2, là ông nội của bà V;
- Theo tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB: thuộc thửa đất số 261 và một phần các thửa số 239, 240, 242, 258, 259, 260, 262, 263, tờ bản đồ số 16, xã T; theo sổ mục kê (bộ S) các thửa 258, 259, 260 tên chủ sử dụng là ông Ô;
- Theo tài liệu bản đồ địa chính (pháp lý năm 2004): thuộc các thửa số 54, 88, 89, 90, 91, tờ bản đồ số 71, xã T; theo sổ dã ngoại tài liệu bản đồ địa chính tên chủ sử dụng là bà H3 là mẹ ruột của bà V.

Căn cứ vào văn bản nêu trên thì có căn cứ để xác định: Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của gia tộc bà V, đã được đăng ký sử dụng từ thời ông cố là Hà Văn K vào năm 1983, sau đó đến ông nội là Hà Văn H2 và mẹ là bà Lê Thị H3. Ông Ô là cha của bà Đ chỉ đăng ký sử dụng theo tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00791/QSĐĐ ngày 11/3/1995 của UBND huyện C cấp cho ông Ô đối với phần đất đang tranh chấp là theo dạng đại trà, chỉ cấp theo lời ông Ô kê khai theo tài liệu 02/CT-UB, trong khi thực tế theo tài liệu năm 2004, các thửa đất số 54, 88, 89, 90, 91, tờ bản đồ số 71, xã T theo sổ dã ngoại tài liệu bản đồ địa chính tên chủ sử dụng là bà H3. Theo văn bản xác minh số 1380/CNCC ngày 22/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì Chi nhánh không tìm thấy hồ sơ lưu trữ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S27119 do UBND huyện C cấp ngày 16/11/2000 cho

ông Ô.

[3.3] Về quá trình giải quyết tranh chấp:

Năm 2000, mẹ của bà V là bà H3 có tranh chấp với ông Liêu Văn M (tên gọi khác là M2, là con của ông Ô).

Tại các Biên bản hòa giải ngày 28/4/2000, 07/6/2000 và 29/6/2000 của UBND xã T thể hiện bà H3 và ông M thống nhất nhờ đơn vị đo vẽ để xác định ranh phần đất; thống nhất xác định mốc tạm thời trong khi chờ kết quả đo vẽ; tại phần đầu của biên bản hòa giải ghi nhận có mặt ông Ô tham dự nhưng tại cuối biên bản lại không có chữ ký của ông Ô, biên bản cũng không thể hiện ý kiến của ông Ô.

Tại Biên bản hòa giải ngày 21/8/2000, ông M nhìn nhận có canh tác trên đất của bà H3 02 thửa ruộng diện tích khoảng 500m², nếu bà H3 đồng ý nhận lại thửa đất trên thì phải trả ông M 3.000.000 đồng là công của ông M đã khai phá bồi bổ đất; bà H3 không đồng ý số tiền trên nên ông M giảm xuống còn 2.000.000 đồng; bà H3 đồng ý và đã trả cho ông M số tiền 2.000.000 đồng, ông M xác nhận đã nhận đủ; hai bên thống nhất kể từ ngày lập biên bản, không còn tranh chấp nữa, ông M đồng ý để bà H3 đăng ký phần đất do mình khai phá để hợp thức hóa quyền sử dụng đất.

Sau đó UBND xã T đã xuống phần đất để tiến hành cắm các trụ xi măng làm mốc tạm thời để xác định ranh phần đất mà bà H3 và ông M đã thỏa thuận hòa giải; việc cắm các trụ xi măng có sự chứng kiến của bà H3, ông M, đại diện của chính quyền địa phương. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 28/6/2004 thì trên diện tích phần đất tranh chấp hiện vẫn còn các trụ xi măng cắm theo chiều ngang là do UBND xã T cắm tại thời điểm bà H3 và ông M hòa giải thành năm 2000 cùng các trụ xi măng cắm theo chiều dọc do gia đình của bà H3 cắm; phần đất theo vị trí các trụ xi măng có diện tích 512,9m² tương đương với diện tích đất mà bà H3, ông M đã thỏa thuận hòa giải vào năm 2000.

Do đó, có căn cứ để xác định: Tại thời điểm năm 2000, khi bà H3 và ông M tranh chấp đối với phần đất thì ông Ô vẫn còn sống. Mặc dù tại các biên bản hòa giải giữa bà H3 và ông M không ghi nhận ý kiến của ông Ô, không có chữ ký của ông Ô nhưng ông Ô có mặt và biết rõ sự việc bà H3 đang tranh chấp phần đất với ông M, biết ông M công nhận phần đất này của bà H3, biết ông M nhận tiền của bà H3 và giao trả đất cho bà H3 nhưng ông Ô không có bất kỳ ý kiến phản đối nào; đồng thời ông Ô cũng không có ý kiến phản đối khi UBND xã tiến hành cắm các trụ xi măng làm mốc tạm thời để xác định ranh phần đất mà bà H3 và ông M đã thỏa thuận hòa giải.

[3.4] Về quá trình sử dụng đất: Bà Đ xác định bà đang quản lý sử dụng phần đất tranh chấp và cho rằng 16 cây tràm bông vàng có trên đất là do tự mọc còn bà V xác định các cây tràm này là do bà H3 trồng. Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, ông M cũng có mặt và thừa nhận 16 cây tràm trên phần đất đang tranh chấp là do ông trồng; khi ông M bàn giao đất cho bà H3

thì cũng bàn giao luôn cây trồng trên đất. Lời khai của ông M phù hợp với nội dung tại các biên bản hòa giải vào năm 2000 tại UBND xã T về việc bà H3 đã bồi hoàn số tiền 2.000.000 đồng cho ông M. Do đó, có cơ sở xác định gia đình bà V là người đã nhận phần đất đang tranh chấp và sử dụng ổn định từ năm 2000 đến nay.

[3.5] Về việc cấp giấy chứng nhận cho ông Ô: Tổng hợp các nhận định trên thấy rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của gia tộc bà V tạo lập, có đăng ký và sử dụng từ trước đến nay. Việc UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00791/QSDĐ ngày 11/3/1995 và sau này cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S274199 ngày 16/11/2000 đối với phần đất này cho ông Ô là không đúng đối tượng.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bà Đ và bà N1 không xuất trình được chứng cứ mới so với cấp sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của các ông bà Đ là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đ.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Liêu Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST, ngày 07/01/2025 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 100 Luật Đất đai 2013, Điều 137 Luật Đất đai 2023;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thu, nộp án phí, lệ phí,

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Kim V.

[1.1] Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà Hà Kim V đối với phần đất có diện tích 512,9m² thuộc một phần thửa 258, 259, 260, tờ bản đồ số 16 tại địa chỉ ấp M, xã T, huyện C.

Vị trí phần đất được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 25530/TTĐĐBĐ-CNCC ngày 24/7/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Bà Hà Kim V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên chủ sử dụng đối với phần đất trên theo đúng quy định pháp luật.

[1.2] Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S274199, số vào sổ 1094/QSDD ngày 16/11/2000 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Liêu Văn Ổ đối với phần đất có diện tích 512,9m² thuộc một phần thửa đất số 258, 259, 260, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ ấp M, xã T, huyện C.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Liêu Thị Đ.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Đường sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Võ Văn Khoa