

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 278/2026/DS-PT
Ngày 07 tháng 4 năm 2026
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu hủy quyết định cá biệt”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry
- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 398/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1150/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2026/QĐPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2026/QĐ-DS ngày 18 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Ngọc D**, sinh năm 1982 – Có mặt;

Số CCCD 079082000671; Địa chỉ: Số 18 Lâm Thị Hổ, Khu phố 48, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư Phạm Quốc Hưng – Có mặt;

- Luật sư Lê Nguyễn Thanh Huyền – Có mặt;

Đều là luật sư Văn phòng luật sư Phạm Quốc Hưng thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

2. *Bị đơn*: Cụ **Trịnh Văn M**, sinh năm 1942 – Vắng mặt;

Số CCCD: 079042002889; Địa chỉ: Số 10/6, Khu phố 48, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của cụ Trịnh Văn M (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Nhà Rồng công chứng ngày 18/6/2015): Ông Trịnh Văn T, sinh năm: 1966 – Có mặt;

Số CCCD: 079066036406; Địa chỉ: Số 47/101D Nguyễn Hữu Tiến, phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 20 Tổ 3, Khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 20 Lâm Thị Hố, Khu phố 48, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.2. Bà Phạm Thị Tuyết M¹, sinh năm 1966 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 54/1 Tổ 3, Khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 20 Lâm Thị Hố, khu phố 48, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn H, bà Phạm Thị Tuyết M¹ (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Đất Việt, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 05/01/2024): Ông Phạm Ngọc D, sinh năm: 1982; Số CCCD: 079082000671 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 18 Lâm Thị Hố, Khu phố 48, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Minh H¹, Chủ tịch – Vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trung Mỹ Tây: Ông Vũ Hoàng L, Chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trung Mỹ Tây – Có mặt;

4. *Người kháng cáo, kháng nghị*:

4.1. Nguyên đơn ông Phạm Ngọc D;

4.2. Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 07/10/2009, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/8/2024 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Ngọc D trình bày:

Cụ Trịnh Thị G được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00776/QSDĐ/Q.12/1998, cấp ngày 14/12/1998 (hiện ông Phạm Ngọc D đang đứng tên đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 xác nhận ngày 16/01/2009) Thửa đất số 1740, Tờ bản đồ số 1, diện tích 2.848 m² (còn 400 m² /3.248 m² đất thổ chưa xét) tại phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh). Phần đất này có nguồn gốc là của cô Trịnh Văn P, Thửa số 280, diện tích 3.000 m² (Tài liệu trước năm 1975), theo tài liệu chỉnh lý năm 1991 là Thửa đất số 1740, còn theo tài liệu năm 2005 là Thửa đất số 89. Khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận số 00776 thì Nhà nước công nhận phần đất thổ mộ vào diện tích đất sử dụng, do không kiểm tra nên cụ G không biết bị Nhà nước cấp thiếu đất so với đất cụ G đang sử dụng. Sau đó, từ phần đất cụ G sử dụng, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 15156, cấp ngày 31/12/2003 cho cụ Phạm Công H² và cụ Trịnh Thị G (đã cập nhật sang tên cho ông Phạm Ngọc D ngày 07/01/2009) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3574, cấp ngày 06/5/2004 cho ông Đặng Văn H, bà Phạm Thị Tuyết M¹. Cả 02 giấy chứng nhận này đều thể hiện có lối đi nội bộ vào gia đình nhà ông.

Cụ Trịnh Văn M được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSDĐ, cấp ngày 24/4/1995, trong đó có Thửa đất số 1858, Tờ bản đồ số 1, diện tích 3.288 m²/3.628 m². Phần đất này có nguồn gốc của cô Trịnh Văn B Thửa đất số 592⁻²⁸⁰, diện tích 3.000 m² (theo tài liệu trước năm 1975). Không biết lý do vì sao cụ M được cấp Thửa đất số 1858 với diện tích nhiều hơn 3.000 m².

Giữa đất của cụ G với đất của cụ M có hàng rào tre gai trên đất của cụ M làm ranh, ngoài hàng rào tre gai thì có lối đi nội bộ vào nhà cụ G từ trước năm 1980. Sau đó đến năm 2003, cụ G và cụ M có ký thỏa thuận ranh nên Nhà nước mới lập lại ranh đất theo tài liệu năm 2005 giữa Thửa đất số 89 của cụ G với Thửa đất số 164 của cụ M. Năm 2008, Nhà nước làm đường TCH05, năm 2009 cụ M làm lại ranh trên phần đường đi nội bộ và bít lối đi của gia đình ông.

Vì vậy, ngày 07/10/2009, ông D làm đơn khởi kiện yêu cầu cụ M trả lại lối đi nội bộ thì cụ M có đơn phản tố, yêu cầu ông trả lại phần đất có diện tích 181,1 m². Bản án sơ thẩm số 125/2012/DS-ST ngày 09/5/2012 của Tòa án nhân dân Quận 12, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của ông, chấp nhận yêu cầu của cụ M. Ông kháng cáo, Bản án phúc thẩm số 277/2013/DS-PT ngày 01/02/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của ông, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 125. Cơ quan Thi hành án dân sự Quận 12 đã thi hành, buộc ông trả phần đất có diện tích 181,1 m² cho cụ M. Ông tiếp tục khiếu nại, tại Quyết định giám đốc thẩm số 423/2014/DS-GĐT ngày 17/10/2014 của

Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm, Bản án dân sự sơ thẩm vừa nêu. Tòa án nhân dân Quận 12 đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm lần 2. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2016/DS-ST ngày 02/02/2016, không chấp nhận yêu cầu của ông. Ông kháng cáo, Bản án dân sự phúc thẩm số 759/2016/DS-PT ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận kháng cáo của ông và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2016/DS-ST ngày 02/02/2016.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã lập Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 12/4/2010 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2012 (Số hợp đồng 33835). Sau khi ông bị buộc trả lại phần đất có diện tích 181,1 m² thì hiện trạng phần đất tranh chấp có thay đổi. Tuy nhiên, ông không yêu cầu đo vẽ lại hiện trạng, ông đề nghị tiếp tục sử dụng Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã lập ngày 11/5/2012 (số hợp đồng 33835) để giải quyết vụ án. Tại Biên bản xem xét tại chỗ ngày 08/9/2015, thì: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại Tổ 54, Khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 quan sát bằng mắt nhìn thấy hiện trạng có tường bằng gạch cao khoảng 02 m dài khoảng 80 m, còn lại là đất trống. Ông đồng ý với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất tranh chấp có chiều dài bức tường là khoảng 70 m, còn lại 10 m bức tường là thuộc phần đất không tranh chấp (có số thứ tự 18 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2012). Ông không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định ông không có lối đi nào khác ngoài lối đi đang tranh chấp và ông cũng không yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Ngày 28/8/2024 ông có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu cụ M trả lại phần đất có số thứ tự 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2012, diện tích 65,1 m².

Ông đồng ý theo Chứng thư thẩm định giá số 135/2024/350009/CT-TV ngày 10/9/2024 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng, giá trị đất 14.950.458 đồng/m², diện tích tranh chấp 297,90 m², tổng giá trị là 4.453.741.000 đồng. Về phần bức tường gạch cột bê tông trên phần đất tranh chấp, ông đồng ý mức giá 3.000.000 đồng/m chiều dài, tổng giá trị là 210.000.000 đồng. Về các chi phí tổ tụng đo vẽ, định giá thì ông D có bỏ ra chi phí cập nhật bản vẽ và ông tự nguyện chịu, không yêu cầu trả lại. Đối với chi phí định giá là 18.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 04/9/2024 của Công ty Cổ phần Định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng, ông yêu cầu bên thua kiện phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này.

Nay, ông có yêu cầu đối với các phần đất tại các số thứ tự tại Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 11/5/2012, như sau:

- Buộc cụ trả cho ông phần đất có số thứ tự 6, 16, 19 tổng diện tích là 47,3 m² để làm lối đi vì đây là lối đi nội bộ vào nhà ông D (xưa là nhà cụ G) được thể hiện trên Giấy chứng nhận số 15156 và Giấy chứng nhận số 3574.

- Công nhận ông là người sử dụng đất và buộc cụ M trả lại cho ông phần đất có số thứ tự 5, 13, tổng diện tích khoảng 185,5 m² thuộc Thửa đất số 280 theo tài liệu trước năm 1975. Phần đất này cụ G sử dụng trồng cỏ, nuôi bò. Không biết vì sao cụ M được cấp quyền sử dụng đất trong Thửa đất số 1858 theo tài liệu chỉnh lý năm 1991.

- Công nhận ông là người sử dụng đất và buộc cụ M trả lại cho ông phần đất có số thứ tự 23, diện tích 65,1 m². Theo tài liệu trước năm 1975, phần đất này nằm ở Thửa đất số 280. Theo tài liệu chỉnh lý năm 1991 thì phần đất này nằm một phần của Thửa đất số 1740 và một phần Thửa đất số 1858. Phần đất này trước đây nằm trong ranh phân chia giữa 02 nhà và cụ M là người trực tiếp sử dụng nên khi khởi kiện ban đầu, phía ông không tranh chấp. Qua đo vẽ, phần đất này thuộc Thửa đất số 280, theo tài liệu trước năm 1975 là thuộc quyền sử dụng của cụ G.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận số 00335, Giấy chứng nhận số 00776 để cập nhật lại đúng với diện tích sử dụng.

Bị đơn cụ Trịnh Văn M có người đại diện hợp pháp là ông Trịnh Văn T trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu của ông D, vì toàn bộ các phần đất mà ông D yêu cầu đều nằm trong Thửa đất số 1858 mà cụ M trực tiếp sử dụng từ trước đến nay và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cụ Trịnh Văn M thừa hưởng phần đất 3.000 m² từ cô Trịnh Văn B, sau đó cụ M có mua thêm các phần đất lân cận và được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSĐĐ ngày 24/4/1995, có tổng diện tích 6.694 m² gồm các thửa đất số: 1861, 1862, 1863 và 1858 tờ bản đồ số 1, trong đó Thửa đất số 1858 có diện tích 3.288 m²/3.628 m². Ông D cho rằng phần đất 185,5 m², cụ G là người sử dụng nuôi bò, trồng cỏ và thỏa thuận ranh với cụ M năm 2003 để có ranh đất theo tài liệu năm 2005 là không có cơ sở. Trước đây cả 02 nhà đều nuôi bò, phần đất 185,5 m² là phần hàng rào tre gai trên phần đất của cụ M, sau đó cắm cọc đá xanh ở hai đầu ranh. Trước năm 2009, con đường TCH05 rất khó đi nên cụ M cho gia đình cụ Ghê đi nhờ trên đất ông Mười. Năm 2008, Nhà nước làm đường TCH05 thì cụ Ghê đi ra đường TCH05, nên cụ rào lại lối đi và trồng tạm mấy trụ xi măng, rào dây kẽm để không cho bò qua lại và ngăn việc chặt phá tre lán đất của phía cụ G. Cụ M chưa bao giờ thỏa thuận ranh đất với cụ G để có Bản đồ địa chính theo tài liệu năm 2005 như ông D trình bày.

Trong quá trình Nhà nước làm đường TCH05, gia đình cụ M có hiến đất cho Nhà nước làm đường. Đối với phần đất tranh chấp làm lối đi, không biết vì sao Bản đồ địa chính tài liệu năm 2005 thể hiện là đường đi. Phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của cụ M, cụ M không có hiến phần đất này làm đường đi và cũng chưa bị Nhà nước thu hồi để làm đường đi.

Hiện trạng phần đất tranh chấp có bức tường gạch dài khoảng 70 m (ngoài ra có 10 m, không nằm trong phần đất tranh chấp), còn lại là đất trống. Cụ M không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại và cũng không yêu cầu Tòa án đo vẽ lại hiện trạng đất tranh chấp.

Cụ không đồng ý Chứng thư thẩm định giá vì giá thấp hơn so với thị trường. Tuy nhiên, cụ M không có yêu cầu định giá lại. Phần đất tranh chấp có giá là 50.000.000 đồng/m². Đối với bức tường gạch trên phần đất tranh chấp có giá 3.000.000 đồng/m chiều dài, bức tường dài 70 m, toàn bộ trị giá bức tường là 210.000.000 đồng. Bức tường trên phần đất có diện tích 185,5 m² dài 40 m, bức tường trên phần đất 47,3 m² dài 10 m, bức tường liên quan đến phần đất 65,1 m² dài 20 m. Cụ không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất. Về chi phí tố tụng, đo vẽ thì cụ M tự nguyện chịu, không yêu cầu ông D trả lại.

Cụ M có ý kiến đối với các yêu cầu của ông D như sau:

Đối với phần đất có thứ tự 5, 13 có diện tích 185,5 m². Phần đất này trước đây cụ trồng hàng tre gai. Trước đây, cụ M có làm đơn phản tố yêu cầu ông D trả phần đất có diện tích 181,1 m² (phần đất này nằm trong phần đất có số thứ tự 5, 13 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2012). Năm 2013, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 thi hành giao phần đất 181,1 m² cho cụ và hiện nay cụ M đang quản lý, sử dụng nên cụ rút lại yêu cầu phản tố này và không chấp nhận yêu cầu của ông D.

Đối với phần đất có số thứ tự 6, 16, 19 có diện tích là 47,3 m², phần đất này cụ M đã được cấp quyền sử dụng đất, chưa bị Nhà nước thu hồi để làm đường đi. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu của ông D.

Đối với phần đất có thứ tự 23 có diện tích 65,1 m², phần đất này cụ M sử dụng và được cấp giấy chứng nhận từ trước đến nay nên không chấp nhận yêu cầu của ông D.

Cụ M yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận số 15156, Giấy chứng nhận số 3574 đối với phần lõi đi nội bộ vì thể hiện lõi đi trên Thửa đất số 1858 của cụ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết M¹, ông Đặng Văn H trình bày: Thống nhất ý kiến của ông Phạm Ngọc D.

Tại Công văn số 1020/UBND-KTHTĐT ngày 22/9/2025 của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Trình tự thủ tục cấp các Giấy chứng nhận số 00776, 15156, 3574 và 00335 là đúng quy định pháp luật.

Đối với đường đi nội bộ trên Giấy chứng nhận số 15156, Giấy chứng nhận số 3574 là do chủ sử dụng đất hướng dẫn đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ lập bản vẽ sơ đồ nhà đất, cơ quan có thẩm quyền chỉ công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích được thể hiện ở trang 1 của các

Giấy chứng nhận vừa nêu. Ủy ban nhân dân không có cơ sở kiểm tra, rà soát, xác minh đối với quá trình hình thành, sử dụng đối với đường đi nội bộ của các Giấy chứng nhận số 15156, số 3574.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 11/5/2012 thì phần ranh giữa các thửa đất tranh chấp: Theo Tài liệu trước năm 1975 (giữa thửa đất 280 và thửa đất 592²⁸⁰), Tài liệu năm 2005 (giữa thửa đất 89 và thửa đất 164) khác so với Tài liệu chính lý năm 1991 (giữa thửa đất 1740 và thửa đất 1858). Các nền tài liệu đo đạc do cơ quan có thẩm quyền đo đạc theo hiện trạng thực tế sử dụng qua các thời kỳ, dẫn đến có sự khác nhau khi hiện trạng sử dụng khác nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1150/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Các điều 18, 26, 27 Nghị quyết Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Ngọc D:

Về việc ông Phạm Ngọc D yêu cầu công nhận ông Phạm Ngọc D là người sử dụng đất và buộc cụ Trịnh Văn M trả lại cho ông Phạm Ngọc D phần đất có số thứ tự 5, 13 có diện tích 185,5 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 11/5/2012, số hợp đồng 33835. Phần đất này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/1995 cho cụ Trịnh Văn M.

Về việc ông Phạm Ngọc D yêu cầu cụ Trịnh Văn M cho ông Phạm Ngọc D được sử dụng phần đất có số thứ tự 6, 16, 19 có diện tích là 47,3 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 11/5/2012, số hợp đồng 33835. Phần đất này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/1995 cho cụ Trịnh Văn M.

Về việc ông Phạm Ngọc D yêu cầu công nhận ông Phạm Ngọc D là người sử dụng đất và buộc cụ Trịnh Văn M trả lại cho ông Phạm Ngọc D phần đất có số thứ tự 23, diện tích là 65,1 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 11/5/2012, số hợp đồng 33835. Phần đất này thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/1995 cho cụ Trịnh Văn M và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00776/QSDĐ/Q.12/1998, do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/12/1998 cho

cụ Trịnh Thị G (hiện ông Phạm Ngọc D đang đứng tên đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 xác nhận ngày 16/01/2009).

Về việc ông Phạm Ngọc D yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/1995 cho cụ Trịnh Văn M.

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00776/QSDĐ/Q.12/1998, do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/12/1998 cho cụ Trịnh Thị G (hiện ông Phạm Ngọc D đang đứng tên đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 xác nhận ngày 16/01/2009).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn cụ Trịnh Văn M:

Về việc cụ Trịnh Văn M yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- + Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 15156 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2003 cho cụ Phạm Công H² và cụ Trịnh Thị G (đã cập nhật sang tên cho ông Phạm Ngọc D ngày 07/01/2009) đối với phần thể hiện lỗi đi nội bộ.

- + Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3574 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/5/2004 cho ông Đặng Văn H và bà Phạm Thị Tuyết M¹ đối với phần thể hiện lỗi đi nội bộ.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của cụ Trịnh Văn M về việc buộc ông Phạm Ngọc D trả lại phần đất có diện tích 181,1 m², phần đất này là một phần đất của phần đất có số thứ tự 5, 13 có diện tích 185,5 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 11/5/2012, số hợp đồng 33835. Phần đất này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/1995 cho cụ Trịnh Văn M.

4. Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận việc ông Phạm Ngọc D, cụ Trịnh Văn M tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, cập nhật bản vẽ nên Tòa án không đề cập giải quyết.

Về chi phí định giá là 18.000.000 đồng, ông Phạm Ngọc D phải chịu. Ông Phạm Ngọc D đã nộp xong theo Phiếu thu ngày 04/9/2024 của Công ty Cổ phần Định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông D đã nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự gồm: số tiền 750.000 đồng theo Biên lai thu số 019439 ngày 20/10/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh; số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 05445 ngày 23/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; số tiền 3.255.000 đồng, Biên lai thu số 41113 ngày 29/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền án phí ông D đã nộp là 4.205.000 đồng. Trừ vào số tiền án phí 300.000 đồng ông D phải nộp. Ông D được nhận lại số tiền 3.905.000 đồng theo các Biên lai thu trên.

Cụ Trịnh Văn M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 807.000 đồng theo Biên lai thu số 019604 ngày 23/11/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 200.000 đồng theo Biên lai thu số 04897 ngày 02/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã được hoàn lại ông D theo Quyết định thi hành án chủ động số 2438/QĐ-CCTHADS ngày 03/7/2017 nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về nghĩa vụ thi hành án và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 23/9/2025, nguyên đơn ông Phạm Ngọc D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 07/10/2025, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 78/QĐ-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Ông Phạm Ngọc D giữ nguyên kháng cáo yêu cầu công nhận cho ông được sử dụng đường đi tại vị trí ký hiệu số 6, 16, 19 tổng diện tích là 47,3 m²; Công nhận cho ông quyền sử dụng đất tại vị trí ký hiệu số 5, 13 diện tích 185,5 m² và tại vị trí ký hiệu số 23, diện tích 65,1 m² vì tất cả các vị trí này đều thuộc Thửa đất số 280 (Theo tài liệu trước năm 1975), nay là Thửa đất số 1740; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0335 đã cấp cho cụ M năm 1995 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00776 đã cấp cho cụ G năm 1998 để cấp lại cho đúng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Ngọc D đề nghị xem xét vụ án này đã có quyết định giám đốc thẩm chỉ rõ các sai phạm của các bản án sơ thẩm, phúc thẩm trước đây, đó là: Lập luận căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xử bác yêu cầu khởi kiện của ông D là không đúng pháp luật; Chưa làm rõ lỗi đi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ G; Cụ M không chứng minh được nguồn gốc đất; Lập luận cụ M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cụ G và ông D không khiếu nại để từ đó bác yêu cầu khởi kiện của ông D là không có cơ sở vững chắc. Bản án sơ thẩm lần này lại mắc các sai lầm mà quyết định giám đốc thẩm đã chỉ ra ở các bản án trước đây và còn ở mức độ nghiêm trọng hơn, không có chứng cứ chứng minh cụ M đã sử dụng đất từ trước năm 1975; Lập luận ông D, cụ G không chứng minh được diện tích 185,5

m² ngoài hàng rào tre gai là không đúng, là lập luận ngược, lẽ ra nghĩa vụ chứng minh phải là của cụ M chứ không phải của cụ G, ông D; Tại bút lục số 490 Đơn xin đăng ký đất của cụ M chỉ ghi được thừa hưởng đất từ cố B mà không có giấy tờ gì kèm theo để chứng minh nguồn gốc đất, cũng không có ký giáp ranh, chứng tỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ M được cấp đại trà, không đúng ranh giới đất; Ông D là người đã sử dụng diện tích 185,5 m² nên mới bị Thi hành án cưỡng chế lấy đất của ông D đang sử dụng để giao lại cho cụ M, chứng tỏ ông D là người sử dụng đất, cụ M chỉ được công nhận đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có sử dụng trên thực tế; Đất của cụ M là bên trong hàng rào tre gai, còn lối đi là nằm bên ngoài hàng rào tre gai; Lập luận cụ M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích cụ M tự kê khai là không đúng, đồng thời Bản án sơ thẩm căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xét xử là sai lầm nghiêm trọng, lẽ ra Tòa án phải căn cứ vào Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xem xét tính hợp pháp của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp; Người đại diện hợp pháp của cụ M chỉ trình bày bằng lời nói mà không đưa ra được chứng cứ chứng minh, rõ ràng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ M đã chồng lấn lên phần đất của cụ G. Đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông D hoặc hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ông Trịnh Văn T không đồng ý kháng cáo của ông D và không đồng ý kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Lối đi là nằm trong Thửa đất số 1858 của cụ M; Ranh giới giữa hai bên là hàng rào tre gai, lúc chưa làm đường TCH05 thì gia đình cụ M cho gia đình cụ G đi nhờ, sau khi Nhà nước làm đường TCH05 giáp đất của cụ G thì cụ M mới rào lối đi cũ lại. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ G và cụ M đều đúng, không có căn cứ để cho rằng Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai. Khi cưỡng chế ông D trả đất cho cụ M, có nhiều ban ngành chứng kiến thì khi đào hai đầu vẫn còn trụ bê tông ranh giới ở dưới đất.

Ông Vũ Hoàng L trình bày bảo lưu ý kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trung Mỹ Tây trong các văn bản trước đây đã gửi cho Tòa án.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị hợp lệ về hình thức; Về nội dung còn nhiều vấn đề chưa được làm rõ nên đề nghị tạm ngưng phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc D và quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều có cử người đại diện hợp pháp của họ tham gia phiên tòa, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu đo vẽ lại và đều thống nhất sử dụng Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/5/2012 nên không có cơ sở để Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại;

[3] Tại Công văn số 2527/TTĐĐBĐ ngày 13/12/2024 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thì không áp được ranh liên quan đến phần đất tranh chấp đối với các Giấy chứng nhận số 00335 cấp cho cụ M, Giấy chứng nhận số 00776 cấp cho cụ Ghê và Giấy chứng nhận số 3574 cấp cho cụ H², cụ G.

Tại Công văn số 1020/UBND-KTHTĐT ngày 22/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh xác định: *“Việc thể hiện đường đi nội bộ trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15156 ngày 31/12/2003 và số 3574 ngày 06/5/2004 là do chủ sử dụng đất hướng dẫn đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ lập bản vẽ sơ đồ nhà đất, cơ quan có thẩm quyền chỉ công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích được thể hiện tại trang 1 của các Giấy chứng nhận nêu trên”*. Do đường đi nội bộ trên các Giấy chứng nhận không được cơ quan có thẩm quyền công nhận nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận việc cụ M yêu cầu hủy phần thể hiện lối đi nội bộ trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 15156 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2003 cho cụ Phạm Công H² và cụ Trịnh Thị G (đã cập nhật sang tên cho ông Phạm Ngọc D ngày 07/01/2009) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3574 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/5/2004 cho ông Đặng Văn H và bà Phạm Thị Tuyết M¹ là có căn cứ.

[4] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2012 thì ranh giới giữa Thửa đất số 1740 (của cụ G) và Thửa đất số 1858 (của cụ M) đều phù hợp với Bản đồ vị trí theo Tài liệu chỉnh lý năm 1991, nhưng ranh này lại khác với ranh Thửa đất số 280 với Thửa đất số 592⁻²⁸⁰ (theo tài liệu trước năm 1975) và ranh Thửa đất số 89 với Thửa đất số 164 (theo Tài liệu năm 2005). Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trung Mỹ Tây xác định: Các nền tài liệu đo đạc do cơ quan có thẩm quyền đo đạc theo hiện trạng thực tế sử dụng qua các thời kỳ, dẫn đến có sự khác nhau khi hiện trạng sử dụng khác nhau.

[5] Ngoài lời trình bày bằng lời nói của mình không được đối phương thừa nhận, cả ông D và cụ M đều không xuất trình được bằng chứng để chứng minh mình là người trực tiếp sử dụng đất; đồng thời cụ G và cụ M đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích mà cụ G, cụ M đã tự kê khai, sử dụng của mình và đã sử dụng ổn định, không tranh chấp trong khoảng thời gian

dài từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 1995 và năm 1998), mãi cho đến năm 2009 mới phát sinh tranh chấp. Mặt khác, tại Công văn số 1020/UBND-KTHTĐT ngày 22/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh xác định việc cấp Giấy chứng nhận số 00776 cho cụ G và cấp Giấy chứng nhận số 00335 cho cụ M là đúng quy định pháp luật; Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của ông D yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/1995 cho cụ Trịnh Văn M và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00776/QSĐĐ/Q.12/1998, do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/12/1998 cho cụ Trịnh Thị G (hiện ông Phạm Ngọc D đang đứng tên đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 xác nhận ngày 16/01/2009) là có căn cứ; đồng thời căn cứ theo Bản đồ vị trí (Tài liệu chỉnh lý năm 1991) để xác định ranh giới giữa hai bên là có cơ sở, nên không chấp nhận kháng cáo của ông D và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với nội dung này.

[6] Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/5/2012 (bút lục số 803) ranh Bản đồ vị trí theo Tài liệu chỉnh lý năm 1991 thể hiện các diện tích đất tranh chấp như sau:

- Phần đất tại vị trí ký hiệu số 5 và ký hiệu số 13, tổng diện tích 185,5 m² thuộc Thửa đất số 1858 do cụ M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0335 ngày 24/4/1995;

- Phần đất tại vị trí ký hiệu số 6, ký hiệu số 16 và ký hiệu số 19, tổng diện tích 47,3 m² thuộc Thửa đất số 1858 do cụ M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0335 ngày 24/4/1995;

- Phần đất tại vị trí ký hiệu số 23, diện tích 65,1 m² thuộc một phần Thửa đất số 1740 do cụ G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00776 ngày 14/12/1998 và thuộc một phần Thửa đất số 1858 do cụ M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0335 ngày 24/4/1995;

[7] Các phần đất tại vị trí ký hiệu số 5 và ký hiệu số 13, tổng diện tích 185,5 m² và phần đất tại vị trí ký hiệu số 6, ký hiệu số 16 và ký hiệu số 19, tổng diện tích 47,3 m² đều thuộc Thửa đất số 1858 của cụ M nên Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông D đối với các phần đất này là có căn cứ. Do đó không chấp nhận kháng cáo của ông D, lời bảo vệ của luật sư và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với các phần đất tranh chấp tại các vị trí có ký hiệu: 5, 13, 6, 16 và 19;

[8] Đối với phần đất tại vị trí ký hiệu 23, diện tích 65,1 m² có một phần thuộc Thửa đất số 1740 và có một phần thuộc Thửa đất số 1858, trên phần diện tích này có một phần tường rào do cụ M xây dựng cũng không rõ đoạn nào của tường rào nằm trên Thửa đất số 1740 và đoạn nào của tường rào nằm trên Thửa đất số 1858, nên chưa có cơ sở để giải quyết.

Mặc dù tại Văn bản ngày 26/8/2025 (bút lục 867), ông D trình bày ông đã được Tòa án giải thích và hướng dẫn ông làm đơn yêu cầu Trung tâm đo đạc bản đồ giải thích trong diện tích 65,1 m² tại vị trí ký hiệu số 23 thì phần nào thuộc Thửa đất số 1740, phần nào thuộc Thửa đất số 1858 nhưng ông D không thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm không ra thông báo yêu cầu ông D nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng để Tòa án trung cầu Trung tâm đo đạc bản đồ áp ranh để xác định rõ trong diện tích 65,1 m² tại vị trí ký hiệu số 23 thì phần nào thuộc Thửa đất số 1740, phần nào thuộc Thửa đất số 1858, đoạn nào của tường rào do cụ M xây dựng nằm trên Thửa đất số 1740 và đoạn nào của tường rào nằm trên Thửa đất số 1858. Trường hợp ông D vẫn không nộp tiền tạm ứng chi phí thì xử lý theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nhưng Bản án sơ thẩm lại bác yêu cầu khởi kiện của ông D đối với toàn bộ phần đất ký hiệu số 23 là không đúng, vì trong phần đất ký hiệu số 23 có một phần diện tích thuộc Thửa đất số 1740 của ông D.

Do việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thực hiện bổ sung được, nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Ngọc D và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với việc giải quyết phần đất tại vị trí ký hiệu số 23, diện tích 65,1 m² và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm và do vậy, không nhất thiết phải tạm ngưng phiên tòa theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

[9] Ông D khởi kiện tranh chấp được xác định tại 03 vị trí đất với cùng một quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) là có cơ sở; Cụ M là người cao tuổi nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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; Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị tính án phí dân sự sơ thẩm đối với ông D với số tiền là 900.000 đồng và buộc cụ M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên phần bị bác yêu cầu;

[10] Từ các phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Ngọc D và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với việc giải quyết phần đất tại vị trí ký hiệu số 23, diện tích 65,1 m² và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm;

[11] Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

[12] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc D và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1150/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với việc giải quyết tranh chấp phần đất tại vị trí ký hiệu số 23, diện tích 65,1 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/5/2012 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm;

3. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc D và không chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1150/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với các nội dung sau:

3.1. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc D:

- Về yêu cầu công nhận ông Phạm Ngọc D là người sử dụng đất và buộc cụ Trịnh Văn M trả lại cho ông Phạm Ngọc D phần đất có số thứ tự 5, 13 có diện tích 185,5 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 11/5/2012. Phần đất này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/1995 cho cụ Trịnh Văn M.

- Về yêu cầu cụ Trịnh Văn M cho ông Phạm Ngọc D được sử dụng phần đất có số thứ tự 6, 16, 19 có diện tích là 47,3 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 11/5/2012, số hợp đồng 33835. Phần đất này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/1995 cho cụ Trịnh Văn M.

- Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/1995 cho cụ Trịnh Văn M và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00776/QSDĐ/Q.12/1998, do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/12/1998 cho cụ Trịnh Thị G (hiện ông Phạm Ngọc D đang đứng tên đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 xác nhận ngày 16/01/2009).

3.2. Không chấp nhận phản tố của bị đơn cụ Trịnh Văn M về yêu cầu hủy phần thể hiện lỗi đi nội bộ trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 15156 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí

Minh cấp ngày 31/12/2003 cho cụ Phạm Công H² và cụ Trịnh Thị G (đã cập nhật sang tên cho ông Phạm Ngọc D ngày 07/01/2009) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3574 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/5/2004 cho ông Đặng Văn H và bà Phạm Thị Tuyết M¹.

3.3. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của cụ Trịnh Văn M về việc buộc ông Phạm Ngọc D trả lại phần đất có diện tích 181,1 m², phần đất này là một phần đất của phần đất có số thứ tự 5, 13 có diện tích 185,5 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 11/5/2012. Phần đất này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00335/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/1995 cho cụ Trịnh Văn M.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.4.1. Ông Phạm Ngọc D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

Ông D đã nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự gồm: Số tiền 750.000 đồng theo Biên lai thu số 019439 ngày 20/10/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 05445 ngày 23/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Số tiền 3.255.000 đồng theo Biên lai thu số 41113 ngày 29/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền án phí ông D đã nộp là 4.205.000 đồng khấu trừ vào số tiền án phí 300.000 đồng ông D phải nộp. Ông Phạm Ngọc D được nhận lại số tiền 3.905.000 đồng (*Ba triệu chín trăm lẻ năm ngàn đồng*) theo các Biên lai thu trên.

Đối với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 04897 ngày 02/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã được hoàn lại ông D theo Quyết định thi hành án chủ động số 2438/QĐ-CCTHADS ngày 03/7/2017, nên không đề cập giải quyết.

3.4.2. Cụ Trịnh Văn M được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

Cụ Trịnh Văn M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 807.000 đồng (*Tám trăm lẻ bảy ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 019604 ngày 23/11/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Phạm Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0026348 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT
VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
(Kèm hồ sơ vụ án)
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (19b).

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

Phạm Văn Công