

**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: 1173/2026/DS-PT

Ngày: 11-6-2026

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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Cường;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 3; các ngày 05 và 11 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ
án dân sự thụ lý số 1730/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 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 40/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025
của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1052/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng
02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3425/2026/QĐ-PT ngày
16 tháng 3 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số
4300/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa
phúc thẩm số 6251/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2026; Thông báo mở lại
phiên tòa số 7430/TB-TA ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ú, sinh năm 1978; thường trú tại: tổ F, khu phố
C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, khu phố C, phường T,
Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm
1994 và ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1983; địa chỉ liên hệ: số A, đường A, khu

phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2025); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn N, sinh năm 1976; thường trú tại: số I, tổ A, đường B, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số I, tổ A, đường B, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị Ngọc N1, sinh năm 1976; thường trú tại: số I, tổ A, đường B, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số I, tổ A, đường B, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Bà Lê Thị Kim M, sinh năm 1973; thường trú tại: số E, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số E, khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3. Ông Lý V, sinh năm 1979; thường trú tại: số C, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số C, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Bà Lê Thị L, sinh năm 1969; thường trú tại: tổ A, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ A, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

5. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1955; thường trú tại: tổ A, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ A, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

6. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1971; thường trú tại: số A, tổ D, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, tổ D, khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

7. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1967; thường trú tại: số A, tổ G, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số A, tổ G, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

8. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1958; thường trú tại: tổ H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ H, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ trụ sở: Khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở: phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thanh T – Phó trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường H, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 01/UQ-UBND ngày 25/7/2025); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

10. Ông Lý H2, sinh năm 1954; thường trú tại: D, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Út .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Út trình bày:

Vào năm 1996, ông Lê Văn T1, bà Đoàn Thị N2 (sau viết tắt là ông T1, bà N2) là cha, mẹ ruột của bà Lê Thị Ú (sau viết tắt là bà Ú) tặng cho bà Ú quyền sử dụng đất diện tích là 13.600m², tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Khi thực hiện việc tặng cho, ông T1 và bà N2 không có lập giấy tờ tặng cho, ông T1 đã đi kê khai đăng ký cho bà Ú và bà Ú được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01123 QSDĐ vào ngày 25/3/1996, diện tích 13.600m², tờ bản đồ số 1 (không có sổ thửa).

Bà Ú sống chung với ông T1, bà N2 và các anh chị em trong gia đình từ khi còn nhỏ cho đến khi ông T1, bà N2 chết. Thời điểm ông T1, bà N2 tặng cho riêng đất, các anh chị em trong gia đình không ai có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Đồng thời, cùng thời điểm trên, bà Ú và ông Lê Văn N (sau viết tắt là ông N) cùng trồng cây cao su trên đất tranh chấp. Năm 2011, bà Ú kết hôn và vẫn chung sống với gia đình cho đến năm 2017, mới ra sống riêng. Tháng 5/2020, bà Ú thực hiện thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị ông N ngăn chặn không cho thực hiện việc đo đạc, vì ông N cho rằng quyền sử dụng đất nêu trên là di sản của ông T1, bà N2 chết để lại và yêu cầu bà chia thừa kế.

Về nhân thân của ông Lê Văn T1 (sinh năm 1925, chết năm 2016) và bà Đoàn Thị N2 (sinh năm 1933, chết năm 2019) như sau: Cha, mẹ của ông T1, bà N2 không nhớ rõ họ tên, đều đã chết từ trước năm 1975; ông T1 và bà N2 có 09 người con gồm: Ông Lê Văn L1, ông Lê Văn N3 (sinh năm 1956, chết năm 1976, không có vợ, con), bà Lê Thị H1, bà Lê Thị L2, bà Lê Thị L, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị Kim M, ông Lê Văn N, bà Lê Thị Út . Ngoài ra, ông T1, bà N2 không có con chung, con riêng, con nuôi khác.

Theo Đơn khởi kiện ngày 24/02/2021, bà Lê Thị Ú yêu cầu: Buộc ông N phải trả cho bà toàn bộ diện tích đất 13.600m², tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện B (nay là khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Sông Bé cấp vào ngày 25/3/1996. Buộc ông N chấm dứt mọi hành vi ngăn chặn, cản trở việc bà Ú thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của bà đối với thửa đất nêu trên.

Sau đó, bà Lê Thị Ú có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất qua đo đạc thực tế là 9.297,1m², tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 8-2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương, là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà.

- Buộc ông Lê Văn N phải trả cho bà toàn bộ diện tích đất 9.297,1m², thuộc một phần các thửa đất số: 5, 42, 18, 19, 20, 16, 17, 435, 9, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 8-2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Lê Văn N chấm dứt mọi hành vi ngăn chặn, cản trở việc bà thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của bà đối với diện tích đất nêu trên.

- Bà Ú rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích là 4.302,9m² và đối với yêu cầu buộc ông N trả lại diện tích đất trong thời hạn 01 tháng kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với tài sản gắn liền với đất: Bà Ú xác định hiện là do ông N quản lý, khai thác; tuy nhiên đây là tài sản do bà Ú và ông N cùng trồng. Đối với tài sản này, khi Tòa án tuyên đất của ai thì người đó được nhận tài sản gắn liền đất, còn trong vụ án này bà Ú không tranh chấp tài sản gắn liền với đất.

Đối với việc Cơ quan nhà nước xác nhận thửa đất bà Ú đang tranh chấp với ông Lê Văn N là bị cấp trùng với đất của ông Lý V: Bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn ông Lê Văn N trình bày:

Quyền sử dụng đất có diện tích 13.600m² tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) là đất của ông Lê Văn T1 và bà Đoàn Thị N2 chết để lại chưa chia. Do tại thời điểm ông T1 đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước quy định một người không được đứng tên quá 04 mẫu nên ông T1, bà N2 để bà Ú đứng tên giữ, nhằm mục đích không đưa quyền sử dụng đất vào tập đoàn. Năm 1996, bà Ú được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01123 QSDĐ. Khi ông T1, bà N2 còn sống thì ông T1, bà N2 là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này khi ông T1, bà N2 chết thì ông là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cho đến khi các anh chị em trong gia đình họp mặt để thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất nói trên cho các anh chị em trong gia đình, ông mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú giữ để bà Ú đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các anh chị em cùng có tên chung trong giấy chứng nhận; lúc này, bà Ú đổi ý không đồng ý đi làm lại thủ tục cấp lại giấy chứng nhận và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Việc họp các anh chị em trong gia đình chỉ thỏa thuận và thống nhất bằng lời nói, không có lập bằng văn bản. Ông xác định đây

là tài sản của cha mẹ ông chết để lại chưa chia thừa kế, không phải là tài sản riêng của bà Ú. Quyền sử dụng đất trên do ông trực tiếp quản lý, sử dụng. Về tài sản trên đất, ông và vợ ông là bà Phạm Thị Ngọc N1 trồng cao su từ năm 2005, trực tiếp quản lý và thu hoạch mủ cao su. Việc bà Ú cho rằng bà Ú cùng ông trồng cây cao su là không có căn cứ. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Ú, ông không đồng ý.

Về hàng thừa kế của ông Lê Văn T1 và bà Đoàn Thị N2, ông thống nhất như lời trình bày của bà Ú.

Đối với kết quả đo đạc thửa đất tranh chấp Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2022, ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B), là bà Ú chỉ không đứng ranh đất, vì trên thực tế bà Ú không canh tác, sử dụng đất nên không thể biết ranh đất được. Tuy nhiên, trong vụ án này, ông không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp.

Đối với việc Cơ quan nhà nước xác nhận thửa đất bà đang tranh chấp với ông Lê Văn N là bị cấp trùng với đất của ông Lý V: Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Thị H1, bà Lê Thị L2, bà Lê Thị L, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị Kim M, ông Lê Văn L1: đều có văn bản ý kiến giống với ý kiến trình bày của ông Lê Văn N nêu trên và xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản của ông T1, bà N2 chết để lại chưa chia thừa kế, không phải là tài sản riêng của bà Ú, bà Ú chỉ đứng tên giữ. Quyền sử dụng đất trên do ông N đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Về tài sản trên đất, ông N và vợ ông là bà Phạm Thị Ngọc N1 trồng cao su từ năm 2005, trực tiếp quản lý và thu hoạch mủ cao su. Nay các ông, bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về hàng thừa kế của ông Lê Văn T1 và bà Đoàn Thị N2, các ông bà thống nhất như lời trình bày của bà Ú, ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N1 trình bày: Bà và ông Lê Văn N là vợ chồng. Bà N1 thống nhất với toàn bộ lời khai và yêu cầu của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý V trình bày: Ông Lý V (sau viết tắt là ông V) được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N505996, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01367 QSDĐ ngày 06/10/1999, diện tích 14.480m², thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T1. Trên thực tế, ông V chỉ quản lý, sử dụng diện tích là 5.182,9m², phần diện tích còn lại 9.297,1m² là cấp trùng vào giấy chứng nhận của ông V. Theo Công văn số 2191 ngày 08/6/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B xác định diện tích đất 9.297,1m² (thuộc các thửa 5, 19, 42, 18, 20, 16, 17, 435 theo Mạnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 21/12/2022) là trùng thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7 của ông V, việc cấp trùng này ông V không biết, phần diện tích 9.297,1m² cấp trùng, nếu của ai thì khi nào họ

yêu cầu khởi kiện ông sẽ trả lại cho họ, ông không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý H2 (sau viết tắt là ông H2) trình bày: Ông H2 là cha ruột của ông Lý V. Trước đây ông có nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn T1 (là cha của bà Ú, ông N) với tổng diện tích là 24.480m² tại phường T, thành phố B, trong đó có thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H2 có đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện B thực hiện thủ tục kê khai đăng ký đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7, ông H2 không nhớ diện tích ông kê khai là bao nhiêu.

Sau khi kê khai, ông H2 cho thửa đất trên cho con là Lý V và ông V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N505996, số vào sổ 01367 QSDĐ cấp ngày 06/10/1999 với diện tích là 14.480m², thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7. Ông H2 không biết bị cấp trùng phần diện tích đất còn lại của ông T1 (hiện bà Ú và ông N đang tranh chấp) và diện tích cấp trùng bao nhiêu ông không rõ. Trong vụ tranh chấp này, nếu Tòa án xác định đất của ai thì khi nào họ yêu cầu khởi kiện ông sẽ trả lại diện tích bị cấp trùng, ông không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú đối với bị đơn ông Lê Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Sau khi có Bản án sơ thẩm, bà Ú có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm số 90/2024/DS-PT ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 và giao hồ sơ 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.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú đối với bị đơn ông Lê Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật ” đối với các yêu cầu khởi kiện sau:

- Yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất qua đo đạc thực tế là 9.297,1m², tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 8-2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B), là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Út .

- Buộc ông Lê Văn N phải trả cho bà Lê Thị Ú toàn bộ diện tích đất 9.297,1m², thuộc một phần các thửa đất số 5, 42, 18, 19, 20, 16, 17, 435, 9, tờ bản

đồ số 7, đất tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 8-2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B).

- Buộc ông Lê Văn N chấm dứt mọi hành vi ngăn chặn, cản trở việc bà Lê Thị Ú thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ú đối với diện tích đất nêu trên.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án)

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú đối với bị đơn ông Lê Văn N đối với diện tích đất là 4.302,9m² và đối với yêu cầu buộc ông Lê Văn N trả lại diện tích đất trong thời hạn 01 tháng kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn bà Lê Thị Ú kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996, diện tích 13.600m², thuộc tờ bản đồ số 1 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Sông Bé cấp cho bà Lê Thị Ú chưa bị thu hồi hay hủy bỏ nên vẫn có giá trị pháp lý theo quy định của Luật Đất đai. Bị đơn không có chứng cứ để cho rằng bà Ú chỉ đứng tên giùm ông T1. Bị đơn phủ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ú nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh theo Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, tại Biên bản hòa giải ngày 04/6/2019, bị đơn thừa nhận mượn đất của bà Ú nên Biên bản này có giá trị chứng cứ theo Điều 94 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Mặt khác, ông Lý V thừa nhận một phần thửa đất số 05 là cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, ông V không tranh chấp, xác định đất của ai sẽ trả lại cho người đó. Các văn bản cung cấp thông tin của cơ quan chuyên môn có trong vụ án này đều cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu qua các thời kỳ, chứ không đề cập đến hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ú, xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ú vẫn còn hiệu lực.

Bị đơn ông Lê Văn N trình bày: Yêu cầu khởi kiện của bà Ú là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Phần đất cấp cho ông Lê Văn

L1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ú cung cấp tại Tòa án thì trong đó có một phần ông L1 tự khai phá, một phần do cha mẹ cho từ lâu đến năm 1996 mới kê khai, mà không phải đến năm 1996 mới cho. Thời điểm ông T1 làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ú thì bà Ú, vợ chồng ông N, bà L, bà M vẫn sống chung với cha mẹ, do cha mẹ thấy bà Ú giỏi chữ hơn nên để bà Ú đứng tên, tất cả các thủ tục đều do ông T1 làm, bà Ú không tự làm nên không có việc cho đất bà Ú. Đến sau này, bà Lê Thị L có khó khăn về chỗ ở nên cha mẹ mới cho bà L nền đất để xây dựng nhà ở, còn những người con khác đều chưa được cha mẹ cho đất hay tài sản gì khác. Khi cha mẹ còn sống, bà Ú không nói đất của bà Ú, nay cha mẹ chết thì tranh chấp là không đúng. Đề nghị bà Ú trả lại đất để chia thừa kế tài sản do cha mẹ để lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N1 trình bày:
Xác định toàn bộ cây cao su có trên đất tranh chấp là của vợ chồng bà N1 và ông N trồng từ năm 2000, 2005 đến nay. Bà N1 thống nhất ý kiến của ông N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích các tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu quy định của pháp luật nhận thấy, các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Văn T1 và bà Đoàn Thị N2. Tại phiên tòa, bà Lê Thị Ú trình bày ngoài việc ông T1, bà N2 cho đất bà Ú thì còn cho anh chị em khác như ông Lê Văn L1, bà Lê Thị L. Lời khai của bà Ú phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ngoài ra, bà Ú cung cấp được tài liệu, chứng cứ xác định cùng ngày 25/3/1996, ông Lê Văn L1, bà Lê Thị Ú và ông Lê Văn T1 đều được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Sông Bé cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn L1 có một phần thể hiện nguồn gốc cha mẹ cho, điều này ông N cũng thừa nhận có việc ông T1 và bà N2 cho ông L1 và bà L quyền sử dụng đất. Như vậy, lời khai của bà Ú về việc ông T1 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Ú là có cơ sở. Bà Ú được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996. Các đương sự thừa nhận phần đất bà Ú được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần đất tranh chấp. Bị đơn cho rằng bà Ú chỉ đứng tên quyền sử dụng đất giùm ông T1, bà N2 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Ú là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú đối với bị đơn ông Lê Văn N.

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, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ú là hợp lệ, nộp trong hạn luật định, phù hợp theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

Theo kết quả xác minh ngày 04/01/2024 tại Ủy ban nhân dân phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương thì theo Sổ mục kê năm 1999 để trống (viết tay bằng bút bi là bà B); Sổ mục kê năm 2011 thì thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7 do ông Lý Hoàng kê K; thửa số 9, 16, 17, 18, 19, 20 do ông Lê Văn T2 kê khai; thửa số 435 không có thông tin; thửa số 42 chưa cung cấp thông tin; Sổ mục kê năm 1999 và năm 2011 không có ông Lê Văn T1, bà Đoàn Thị N2 đăng ký kê khai. Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh ngày 07/5/2026 đối với ông Lê Văn T2 thì ông Lê Văn T2 xác định ông T2 không có đất tại vị trí tranh chấp, không phải chủ sử dụng các thửa đất nêu trên và Biên bản xác minh ngày 26/5/2026 đối với ông Phạm Văn T3 (là con trai của bà B) xác định bà B chỉ có một phần đất giáp với phần đất tranh chấp (nằm bên phải phần đất tranh chấp), có ranh giới rõ ràng là mương nước có từ trước đến nay. Như vậy, có thể thấy các thửa đất số 9, 16, 17, 18, 19, 20, 42, 435 không thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Lê Văn T2 và bà B. Do đó, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T2 và gia đình bà B nên không cần thiết phải đưa ông Lê Văn T2 và bà B tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đòi với quyền sử dụng đất diện tích 4.302,9m² và yêu cầu buộc ông N trả lại diện tích đất trong thời hạn 01 tháng kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ú thấy rằng:

[2.1] Theo Mảnh trích lục địa chính số 8-2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thể hiện diện tích đất tranh chấp là: 9.297,1m² thuộc một phần các thửa đất sau: số 5 (6.329,9m²), số I (209,3m²), số A (492,5m²), số 17 (481m²), số 18 (125,6m²), số A (808,2m²), số 20 (314,2m²), số 42 (157,7m²) và số 435 (378,7m²), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Tài sản gắn liền trên đất có 550 cây cao su.

Quá trình giải quyết vụ án, ông N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (gồm bà M, ông L1, bà L, bà Đ, bà L2 và bà H1) xác định vị trí đất do bà Ú chỉ ranh không đúng thực tế nhưng hướng dẫn cơ quan chuyên môn đo đạc đất, không yêu cầu Tòa án đo đạc lại phần đất tranh chấp; đồng thời ông N và bà M, ông L1, bà L, bà Đ, bà L2, bà H1 đều thống nhất phần đất do bà Ú tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ để lại, giao cho bà Ú đứng tên giữ. Tại phiên tòa phúc

thẩm, ông N xác định phần đất bà Ú tranh chấp đúng với phần đất ông T1, bà N2 giao bà Ú đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996 cấp cho bà Lê Thị Út . Các đương sự không ai yêu cầu Tòa án xem xét khôi phục mốc ranh giới thửa đất. Do đó, Tòa án căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính số 8-2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2020 để giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.2] Nguyên đơn bà Lê Thị Ú xác định quyền sử dụng đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ là ông Lê Văn T1 và bà Đoàn Thị N2 khai phá, sau đó ông T1 và bà N2 tặng cho bà Ú và bà Ú được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996, diện tích 13.600m², thuộc tờ bản đồ số 1.

Bị đơn ông Lê Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Kim M, bà Lê Thị L, ông Lê Văn L1, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị L2 và bà Lê Thị H1 đều khẳng định nguồn gốc thửa đất hiện bà Lê Thị Ú đang tranh chấp với ông Lê Văn N là di sản thừa kế của ông T1, bà N2 chết để lại chưa chia, khi còn sống ông T1, bà N2 chỉ cho bà Ú đứng tên giùm và chính ông T1 là người đi đăng ký kê khai, mục đích để không phải đưa đất vào tập đoàn, không có sự việc ông T1, bà N2 tặng cho bà Ú như bà Ú trình bày.

Như vậy, có thể thấy các đương sự đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc của ông Lê Văn T1 và bà Đoàn Thị N2 khai phá và chính là phần đất được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996, diện tích 13.600m², thuộc tờ bản đồ số 1, đứng tên bà Lê Thị Út . Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đồng thời, việc các đương sự thừa nhận ông T1 là người trực tiếp làm thủ tục đăng ký, kê khai để đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996 cho bà Ú đã lý giải rõ nội dung thể hiện nguồn gốc đất “khai phá” trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tức đất do ông T1 khai phá mà không phải bà Ú khai phá.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Ú cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01125 QSDĐ ngày 25/3/1996 đứng tên ông Lê Văn T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01122 QSDĐ ngày 25/3/1996 đứng tên ông Lê Văn L1 diện tích 8.400m², thuộc tờ bản đồ số 1 (nguồn gốc: khai phá, cha mẹ để lại) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01145 QSDĐ ngày 18/02/2000 cấp cho hộ ông Lê Văn T1 có tổng diện tích 10.288m² gồm thửa đất số 95, tờ bản đồ số 25 và thửa đất số 51, tờ bản đồ số 24, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (cập nhật tặng cho bà L ngày 22/10/2009). Đồng thời, ông N cũng

thừa nhận ngoài việc để bà Ú đứng tên giùm phần đất 13.600m² thì ông T1, bà N2 có chia tài sản là quyền sử dụng đất cho người con thứ 2 (ông Lê Văn L1) và người con thứ 6 (bà Lê Thị L) như tài liệu, chứng cứ bà Ú cung cấp.

Theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01125 QSDĐ ngày 25/3/1996 thể hiện ông T1 được cấp tổng diện tích là 29.280m², trong đó: diện tích 24.480m² thuộc tờ bản đồ số 1 (không có số thửa) và các thửa đất số: thửa 2713 diện tích 1.600m², thửa 2714 diện tích 1.600m² và thửa 2715 diện tích 1.600m². Ngày 06/10/1999, ông T1 đã lần lượt cập nhật chuyển nhượng cho ông Lý V diện tích 14.480m² và bà Trịnh Thị G diện tích 10.000m². Ông T1 chỉ còn lại 4.800m² thuộc các thửa đất số 2713, 2714, 2715. Theo Sơ đồ đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cạnh hướng Nam của phần đất có diện tích 24.480m² (không có số thửa, thuộc tờ bản đồ số 1) tiếp giáp đất bà Ú và phần này đã chuyển nhượng hết cho ông Lý V và bà G, chỉ còn lại phần đất 4.800m² nêu trên thuộc vị trí khác.

Nhận thấy, ngoài việc bà Ú được đứng tên phần đất diện tích 13.600m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996 thì cùng thời điểm năm 1996, ông T1 còn tặng cho ông Lê Văn L1 một phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 01122 QSDĐ ngày 25/3/1996 và đến năm 2009, ông T1 tách thửa tặng cho bà Lê Thị L diện tích 507m² thuộc một phần thửa đất số 95 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01145 QSDĐ ngày 18/02/2000 cấp cho hộ ông Lê Văn T1 nêu trên.

[2.4] Bên cạnh đó, thời điểm ông Trung lập thủ tục để đăng ký phần đất diện tích 13.600m² cho bà Ú đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996 thì bà Ú mới 18 tuổi, trong khi đó bà Ú là con út trong gia đình, ông T1 và bà N2 còn có nhiều người con khác như ông Lê Văn N (sinh năm 1976), bà Lê Thị Kim M (sinh năm 1973), bà Lê Thị Đ (sinh năm 1971), bà Lê Thị L (sinh năm 1969), bà Lê Thị L2 (sinh năm 1967), bà Lê Thị H1 (sinh năm 1958) và ông Lê Văn L1 (sinh năm 1955). Ông N thừa nhận thời điểm năm 1996, ngoài bà Ú thì còn vợ chồng ông N, bà L và bà M (chưa kết hôn) cùng sống chung với ông T1 và bà N2. Ông N khai rằng mọi thủ tục kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú đều do ông Trung trực T4 thực hiện, không phải do bà Ú thực hiện. Do đó, lời khai của ông N cho rằng ông T1, bà N2 thấy bà Ú rành chữ nghĩa hơn anh chị em khác nên để bà Ú đứng tên quyền sử dụng đất giùm cha mẹ là không phù hợp. Thời điểm còn sống, ông T1 và bà N2 không có ý kiến, yêu cầu hay tranh chấp gì liên quan đến việc bà Ú đứng tên đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996.

[2.5] Tại Biên bản hòa giải ngày 04/6/2019 của Tổ hòa giải khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (bút lục 190-194) thể hiện các bên tranh chấp là bà Lê Thị Ú và ông Lê Văn N, theo đó bà Ú yêu cầu ông N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N có ý kiến: “*Tôi có mượn sổ đất của Ú nhưng*

hiện nay tôi đã thế chấp ngân hàng nhưng giờ nói vậy thì chừng nào tôi có tiền trả thì tôi lấy về trả”, “Tôi hứa vào cuối năm nay vào ngày 30/1/2020 tôi sẽ trả”. Tại phiên tòa, bà Lê Thị Ú xác định nội dung tranh chấp theo Biên bản hòa giải này là yêu cầu ông N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996 cho bà Ú. Ông N cũng xác nhận là bà Ú đòi ông N trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996. Điều này cho thấy, bà Ú và ông N có phát sinh tranh chấp liên quan đến việc ông N giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, chứng minh bà Ú không từ bỏ quyền sử dụng đất của mình kể cả giấy tờ công nhận quyền sử dụng đất.

[2.6] Mặt khác, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào xác định việc thu hồi hay hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Sông Bé cấp cho bà Lê Thị Út. Cho nên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996 cấp cho bà Lê Thị Ú vẫn tồn tại và có giá trị pháp lý, là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Ú theo khoản 21 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024. Ông N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông L1, bà H1, bà L2, bà Đ, bà L, bà M không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào cho rằng ông T1, bà N2 chỉ giao bà Ú đứng tên giùm nên lời khai này không có cơ sở xem xét.

[2.7] Tại Công văn số 956/TNMT-TTĐĐ ngày 10/10/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (bút lục 507) thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01367 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/10/1999 cho ông Lý V, tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7, phường T được đo đạc bằng phương pháp thủ công, không thể hiện tọa độ đỉnh thửa nên không có cơ sở để thực hiện việc áp thửa để xác định có việc cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 5 thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính số 08 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7 trong giấy chứng nhận cấp cho ông Lý V. Tuy nhiên, ông Lý V và ông Lý H2 thừa nhận ranh giới theo Mảnh trích lục địa chính số 8-2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và xác định thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7 cấp cho ông Vân trùng với 6.329,9m² phần đất tranh chấp và phần đất này không nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 5 do cha ông V là ông Lý Hoàng N4 chuyển nhượng của ông T1 năm 1999, phần đất tranh chấp này không thuộc quyền sử dụng của ông Lý V và ông V đồng ý trả lại cho chủ sử dụng đất hợp pháp. Như vậy, mặc dù các đương sự không tranh chấp nhưng khi xem xét công nhận quyền sử dụng đất đối với 6.329,9m² thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 7 cấp trùng cho ông Lý V cần phải điều chỉnh kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi để điều chỉnh theo đúng diện tích đất theo quy định của pháp luật.

Đối với các thửa đất số 9, 16, 17, 18, 19, 20, 42, 435 không có thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh, ông Lê Văn T2 và ông Phạm Văn T3 đều xác định các thửa đất này không phải đất thuộc quyền sử dụng của ông T2 và bà B.

[2.8] Từ những căn cứ trên, nhận thấy có cơ sở xác định lời khai của bà Ú về việc ông T1, bà N2 cho bà Ú quyền sử dụng đất diện tích 13.600m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996 là phù hợp. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Ú đối với ông N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật là có căn cứ chấp nhận, công nhận quyền sử dụng đất của bà Ú đối với quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế diện tích 9.297,1m² theo Mẫu trích lục địa chính số 8-2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B nêu trên.

[2.9] Xét, theo Biên bản xác minh ngày 13/7/2022 (bút lục 131) và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có cơ sở xác định bà Ú không trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp mà do vợ chồng ông N, bà N1 trực tiếp quản lý, sử dụng và trồng 550 cây cao su trên đất. Bà Ú không chứng minh được việc canh tác, sử dụng đất hay trồng cây cao su trên đất. Do đó, có cơ sở xác định toàn bộ phần đất tranh chấp hiện do ông Lê Văn N quản lý, sử dụng và trồng toàn bộ 550 cây cao su có trên đất. Mặc dù bà Ú là chủ sử dụng đất nhưng bà Ú không tự quản lý, sử dụng đất mà do ông N quản lý nên ông N có công sức trong việc quản lý, giữ gìn, tôn tạo quyền sử dụng đất tranh chấp. Do đó, cần xem xét công sức của ông N và bà N1 trong việc giữ gìn, quản lý đất theo tỷ lệ 10% giá trị đất tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 02/12/2021 xác định giá đất cây lâu năm là 1.500.000 đồng/m² x 9.297,1m² = 13.945.650.000 đồng x 10% = 1.394.565.000 đồng.

Đồng thời, bà Ú phải thanh toán cho ông N, bà N1 giá trị cây cao su do ông N và bà N1 trồng trên đất là 550 cây cao su x đơn giá 497.000 đồng/cây, thành tiền là 273.350.000 đồng.

[2.10] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

[3] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của bà Ú được chấp nhận nên ông N phải chịu chi phí tố tụng. Do chi phí tố tụng đã được khấu trừ vào tiền tạm ứng của bà Lê Thị Ú nộp, nên ông N phải nộp lại để hoàn trả cho bà Ú.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ú phải chịu án phí đối với giá trị công sức thanh toán cho ông N và bà N1; ông N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Ú được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị Ú không phải nộp do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 164, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các khoản 16, 47 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024; các khoản 16, 24 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Út .
2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:
 - 2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú đối với bị đơn ông Lê Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.
 - 2.1.1. Công nhận cho bà Lê Thị Ú được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 9.297,1m², thuộc một phần các thửa đất số: 5, 9, 42, 16, 17, 18, 19, 20 và 435, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.
 Hình thể, diện tích, kích thước, ranh giới diện tích là 9.297,1m² nêu trên được xác định theo Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 8-2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh) đính kèm theo Bản án này.
 - 2.1.2. Buộc ông Lê Văn N phải trả cho bà Lê Thị Ú toàn bộ diện tích đất 9.297,1m², thuộc một phần các thửa đất số: 5, 9, 42, 16, 17, 18, 19, 20 và 435 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 8-2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - 2.1.3. Buộc ông Lê Văn N chấm dứt mọi hành vi ngăn chặn, cản trở việc bà Lê Thị Ú thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ú đối với quyền sử dụng đất công nhận cho bà Lê Thị Ú nêu trên.
 - 2.1.4. Buộc bà Lê Thị Ú thanh toán cho ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Ngọc N1 giá trị công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo quyền sử dụng đất tranh chấp là 1.394.565.000 đồng và giá trị 550 cây cao su gắn liền với đất tranh chấp là 273.350.000 đồng. Tổng cộng là 1.667.915.000 (một tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm mười lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp

cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.1.5. Các đương sự (bà Lê Thị Ú, ông Lý V) có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 170840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01123 QSDĐ ngày 25/3/1996 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Sông Bé cấp cho bà Lê Thị Ú và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 01367 ngày 06/10/1999 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Sông Bé cấp cho hộ ông Lý V để điều chỉnh diện tích theo kết quả giải quyết của Bản án này.

2.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú đối với bị đơn ông Lê Văn N đối với diện tích đất là 4.302,9 m² và đối với yêu cầu buộc ông Lê Văn N trả lại diện tích đất trong thời hạn 01 tháng kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Văn N phải chịu số tiền 4.519.226 (bốn triệu năm trăm mười chín nghìn hai trăm hai mươi sáu) đồng và được khấu trừ vào tiền tạm ứng bà Lê Thị Ú đã nộp, nên ông Lê Văn N phải nộp lại số tiền 4.519.226 đồng nêu trên để hoàn trả lại cho bà Lê Thị Út .

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Ú phải chịu 62.037.450 (sáu mươi hai triệu không trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm năm mươi) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0054502 ngày 23/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và 300.000 đồng theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011637 ngày 24/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Lê Thị Ú còn phải nộp 61.437.450 (sáu mươi một triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm năm mươi) đồng.

Ông Lê Văn N phải nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ú không phải chịu. Trả lại bà Lê Thị Ú 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0012784 ngày 03/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Trúc