

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: 939/2026/DS-PT

Ngày: 13-5-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Vui

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Các ngày 06 và 13-5-2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 1539/2025/TLPT-DS ngày 16-12-2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 27-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1517/2026/QĐ-PT ngày 12-3-2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4675/2026/QĐ-PT ngày 06-4-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1949; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Đào Đức N1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số C T, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (*theo Giấy ủy quyền số 2435 ngày 04-5-2026*) (*có mặt*);

- Bà Trần Thị Hồng T, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (*theo Giấy ủy quyền số 001621 ngày 09-5-2025*) (*có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Phương Thành T1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà B đường Đ,

khu phố V, phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có mặt tại phiên xét xử, vắng mặt khi tuyên án)*.

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

3.1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1953; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng T, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(theo Giấy ủy quyền số 288 ngày 21-01-2026) (có mặt)*.

3.2. Ông Nguyễn T2, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(theo Giấy ủy quyền số 69 ngày 09-01-2024) (có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Đình T3 – Công ty L3 – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số A đường P, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có mặt tại phiên xét xử, vắng mặt khi tuyên án)*.

3.3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số B Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) *(vắng mặt)*.

3.4. Bà Nguyễn Thị Ý L, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số B Khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) *(vắng mặt)*.

3.5. Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B L, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) *(có mặt tại phiên xét xử, vắng mặt khi tuyên án)*.

3.6. Bà Nguyễn Thị Ấu N2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số I khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) *(vắng mặt)*.

3.7. Bà Nguyễn Thị Thừa Ý, sinh năm 1980; Địa chỉ: Khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) *(vắng mặt)*.

3.8. Bà Nguyễn Vũ Ngọc H1, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số B Quốc lộ E, Bình Dương, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) *(vắng mặt)*.

3.9. Bà Thạch Thị Búp P, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã S, tỉnh Vĩnh Long) *(vắng mặt)*.

3.10. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số H L, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) *(có mặt tại phiên xét xử, vắng mặt khi tuyên án)*.

mặt khi tuyên án).

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà L, bà T4, bà N2, bà Ý, bà H1, bà P, bà C: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Hợp đồng ủy quyền số 3461 ngày 10-7-2024 và Giấy ủy quyền số 1774 ngày 30-5-2024).

3.11. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt).*

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần Văn T5, sinh năm 1941; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có đơn xin giải quyết vắng mặt).*

4.2. Ông Hồ Văn T6, sinh năm 1946; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có đơn xin giải quyết vắng mặt).*

4.3. Ông Đỗ Tấn H2, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ E, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt).*

4.4. Ông Tăng B, sinh năm 1952; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có mặt tại phiên xét xử, vắng mặt khi tuyên án).*

4.5. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1951; Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có mặt tại phiên xét xử, vắng mặt khi tuyên án).*

4.6. Ông Nguyễn H3, sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ E, khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có đơn xin giải quyết vắng mặt).*

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn T2 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn N và những người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Ông Trần Văn N là người sử dụng ổn định diện tích đất khoảng 2.615m² thuộc thửa đất số 1739, tờ bản đồ số 19, thửa đất được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) phường T đặt tạm là thửa 24a, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) từ khoảng năm 1985 đến nay. Thửa đất có vị trí tứ cận cụ thể như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 25, tờ bản đồ 19 do ông Trần Văn N sử dụng;

Phía Tây giáp các thửa đất số 1931, 1939, 760, tờ bản đồ 19;

Phía Nam giáp thửa đất số 58, tờ bản đồ 19;

Phía Bắc giáp thửa đất Công ty P2 sử dụng.

Về nguồn gốc, khoảng năm 1985, ông N nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Trần Văn T5 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Năm 2019, ông N làm thủ tục đăng ký kê khai để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phương Thành T1 có đơn ngăn chặn tại UBND phường T nên cơ quan có thẩm quyền tạm dừng thực hiện thủ tục cấp giấy cho ông N. Qua đo đạc thực tế phục vụ giải quyết tranh chấp, theo Mảnh trích đo địa xác nhận ngày 26-5-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, xác định thửa đất số 1739, tờ bản đồ 19 tọa lạc tại phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được thay đổi thành thửa mới là 161, tờ bản đồ 71, có diện tích theo Bản đồ địa chính là 2.966m².

Nay ông Trần Văn N khởi kiện yêu cầu các nội dung sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 71 (cũ là thửa số 1739, tờ bản đồ 19) tọa lạc tại phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn N.

Ông Trần Văn N được tiếp tục thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên tại cơ quan có thẩm quyền.

Yêu cầu ông Phương Thành T1 chấm dứt hành vi ngăn cản ông Trần Văn N thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2: Ông N không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T2. Ông N xác định nguồn gốc đất như ông đã trình bày ở trên. Ông N yêu cầu ông T2 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N3 chấm dứt hành vi ngăn cản ông N thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Phía nguyên đơn xác nhận rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 133,6m² đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ 71 (cũ là thửa số 1739, tờ bản đồ 19) tọa lạc tại phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) đang chồng lấn ranh với Công ty P2.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Do có thay đổi về địa giới hành chính, nguyên đơn xác định lại về phần đất tranh chấp và yêu cầu công nhận quyền sử dụng cho ông Trần Văn N là diện tích 2.966m² đất thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 205 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có tọa độ (1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;1) theo Mảnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 34 – Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 23-4-2026.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phương Thành T1 trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 25-6-1998, ông Phương Thành T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn N3 và con trai ông N3 là ông Nguyễn T2 một mảnh đất có diện tích 8.500m² tại khu phố Ô, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), việc chuyển nhượng bằng giấy tay do thời điểm này ông N3 chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Do đất chưa được cấp giấy nên ông T1 không biết cụ thể số thửa, số tờ bản đồ của phần đất này. Ông T1 nhận chuyển nhượng với giá 57.000.000 đồng, ông T1 đã thanh toán cho ông N3 50.000.000 đồng, còn lại 7.000.000 đồng thì hẹn khi nào ông N3 được cấp giấy và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T1 theo quy định của pháp luật thì ông T1 sẽ thanh toán đủ.

Năm 2019, ông T1 được biết ông Trần Văn N đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại UBND phường T, trong đó có một phần diện tích đất mà ông N3 đã chuyển nhượng cho ông T1 nên ông T1 đã làm đơn đề nghị ngăn chặn và tạm ngưng việc làm thủ tục cấp giấy cho ông N đối với diện tích khoảng 2.615m² đất thuộc thửa số 1739, tờ bản đồ 19 tại phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N thì ông T1 có ý kiến như sau: Sau khi ông N khởi kiện thì ông T1 đã làm đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận diện tích khoảng 2.615m² đất thuộc thửa số 1739, tờ bản đồ 19 tại phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Phương Thành T1. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, do ông Nguyễn N3 đã chết, gia đình ông Nguyễn N3 không hợp tác trong việc cung cấp tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc đất. Do đó, ông T1 đã tự thỏa thuận với ông Nguyễn T2 (là con trai của ông Nguyễn N3) rằng khi nào hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N3 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 8.500m² đất thì ông và hàng thừa kế thứ nhất của ông N3 sẽ thỏa thuận lại về việc chuyển nhượng. Nay, ông T1 không tiếp tục ngăn cản hành vi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N tại cơ quan có thẩm quyền, ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời, ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia vụ án, từ chối nhận tất cả văn bản tố tụng của Tòa án và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2 và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn N3 sinh năm 1933, chết năm 2018. Bà La Thị H4 sinh năm 1937, chết năm 2015. Bố mẹ của ông N3, bà H4 đều đã chết từ lâu, chết trước ông N3 và bà H4. Ông N3 và bà H4 có tất cả 10 người con chung gồm: Nguyễn T2, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Ý L, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Thị Ấu N2, Nguyễn Thị Thừa Ý, Nguyễn Thị M1, Nguyễn T7 (chết năm 2019), Nguyễn T8 (chết năm 2000). Ngoài ra, ông N3 còn có một người con riêng là ông Trương Văn H5, tại giấy khai sinh của ông H5 chỉ ghi tên mẹ là bà Trương Thị H6, ông N3 và bà H6

không đăng ký kết hôn nên trong giấy khai sinh không thể hiện tên cha. Ngoài bản photocopy giấy khai sinh của ông H5 như trên thì phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác xác định ông Trương Văn H5 là con ruột của ông N3. Ông Nguyễn T7 có vợ là bà Thạch Thị Búp P và con là bà Nguyễn Thị Kim A, tuy nhiên, hiện nay gia đình không liên lạc được với bà Kim A và cũng không biết bà Kim A đang cư trú tại đâu. Ông Nguyễn T8 có vợ là bà Vũ Thị Ngọc T9 và con là bà Nguyễn Vũ Ngọc H1, tuy nhiên, ông T8 và bà T9 chỉ chung sống như vợ chồng, không đăng ký kết hôn.

Về nguồn gốc diện tích đất mà nguyên đơn và bị đơn hiện đang tranh chấp: Khoảng năm 1976, ông N3 nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn T10 với tổng diện tích khoảng 1,2 hecta đất tại ấp Ông T11, khu C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố Ô, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay và xác nhận của chính quyền địa phương xã P vào năm 1976. Ở giữa phần đất nhận chuyển nhượng đó có con đường đi nên phân chia mảnh đất thành hai khu vực, một khu vực có diện tích khoảng 3.500m² và khu vực còn lại có diện tích khoảng 8.500m². Quá trình sử dụng đất ông N3, bà H4 đã canh tác trên khoảng 1,2 hecta đất này từ năm 1976 đến năm 1980. Sau đó, do sức khỏe không tốt, ông N3 chỉ còn canh tác trên diện tích đất 3.500m² và hiện nay đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Còn đối với diện tích đất khoảng 8.500m² thì để trống, gia đình không ai canh tác trên phần đất này, do đó, ông Trần Văn N đã tự ý canh tác. Khi ông N3 phát hiện sự việc thì có yêu cầu ông N dừng canh tác và trả lại đất cho ông N3, ông N có hứa hẹn miệng rằng đến năm 2000 sẽ trả lại đất cho ông N3 nhưng ông N đã không thực hiện.

Năm 1998, ông N3 đã chuyển nhượng bằng giấy tay diện tích đất khoảng 8.500m² này cho ông Phương Thành T1 và thỏa thuận khi ông N3 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Năm 1999, ông N3 đã làm đơn khởi kiện ông N gửi đến UBND xã P (nay là UBND phường T) về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 8.500m² như đã trình bày ở trên. Khi đó, UBND xã P đã nhiều lần gửi giấy mời ông N3 và ông N lên hòa giải nhưng không có kết quả. Tại các buổi hòa giải tại cấp cơ sở thời điểm đó thì ông N có đề nghị xin một nửa phần đất này nhưng ông N3 không đồng ý. UBND xã P chỉ hòa giải bằng miệng mà không lập biên bản nên phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào về việc hòa giải này. Ngoài ra, do ông N3 không am hiểu pháp luật nên chỉ gửi đơn đến UBND xã P mà không thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án để giải quyết tranh chấp. Năm 2011, ông N đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.600m² trong tổng số 8.500m² tranh chấp với ông N3 như trình bày nêu trên.

Năm 2019, ông N tiếp tục làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 2.615m² đất thuộc thửa số 1739, tờ bản đồ 19 tại

phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thì bị ông Phương Thành T1 đã có đơn xin ngăn chặn vì diện tích đất trên nằm trong tổng diện tích 8.500m² đất mà ông N3 đã chuyển nhượng cho ông T1 vào năm 1998.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T2 không đồng ý và có đơn yêu cầu độc lập, theo đó, đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích khoảng 2.615m² đất thuộc thửa số 1739, tờ bản đồ 19 tại phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N3 và bà La Thị H4.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị M thông qua người đại diện hợp pháp trình bày: Bà Trần Thị M là vợ của ông Trần Văn N, bà M thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông N.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Ý L, bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà Nguyễn Thị Áu N2, bà Nguyễn Thị Thừa Ý, chị Nguyễn Vũ Ngọc H1, bà Nguyễn Thị C, bà Thạch Thị Búp P thông qua người đại diện hợp pháp trình bày: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn T2, không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng ông Trần Văn T5 trình bày: Diện tích đất hiện nay các bên đang tranh chấp trong vụ án này có nguồn gốc là một phần trong tổng diện tích khoảng 7.000m² mà ông Trần Văn T5 đã nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị K vào năm 1985. Cũng trong năm 1985, ông T5 có chuyển nhượng cho ông Trần Văn N diện tích đất khoảng 2.600m² có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông T5; Phía Tây giáp đất ông N; Phía Nam giáp đất bà K; Phía Bắc giáp đất ông T5. Giao dịch mua bán bằng miệng do thời điểm này đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có sổ thửa, sổ tờ bản đồ cụ thể. Ông T5 bàn giao đất trên thực tế cho ông N sử dụng từ đó đến nay. Do thời gian mua bán đã lâu, ông T5 tuổi đã cao, các thửa đất xung quanh khu vực đất bán cho ông N cũng đã thay đổi nhiều đời chủ nên ông T5 chỉ có thể chỉ vị trí đất ông T5 bán cho ông N trên thực địa. Phần đất còn lại của tổng diện tích 7.000m² mà ông T5 nhận chuyển nhượng từ bà K thì ông T5 tiếp tục sử dụng nhưng sau này cũng đã chuyển nhượng lại cho người khác. Ông T5 có biết ông Nguyễn N3 do ông N3 cũng ở gần khu vực ông T5 và ông N sinh sống nhưng phần đất của ông N3 nằm ở phía bên kia đường, không có phần nào giáp ranh với đất của ông T5 và ông N.

Người làm chứng ông Hồ Văn T6 trình bày: Khoảng năm 1983, ông Hồ Văn T6 đến cư trú và canh tác tại ấp Ông T11, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố Ô, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vị trí đất ông T6 canh tác giáp ranh với đất của ông Trần Văn N. Ông T6 xác định khi ông chuyển đến khu vực này để sinh

sống thì thấy ông N là người trực tiếp canh tác và sử dụng đối với phần diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp. Ông T6 không biết cụ thể số thửa, số tờ bản đồ phần đất của ông N nhưng ông T6 có thể xác định được vị trí phần đất ấy trên thực địa.

Người làm chứng ông Đỗ Tấn H2 trình bày: Ông H2 là trưởng khu phố Ô, phường T. Vào năm 2006, Ban quản lý ấp Ông T11 có nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn N3 và ông Trần Văn N nhưng ông không nhớ đất tranh chấp nằm ở đâu. Sau đó, cơ quan có thẩm quyền có tiến hành hòa giải nhưng ông không biết kết quả như thế nào vì không được thông báo.

Người làm chứng ông Tăng B trình bày: Ông B trước đây là hàng xóm của ông N3 và ông N. Vào năm 1976, ông có nghe nói ông Đặng Văn T10 bán cho ông N3 một mảnh đất nhưng vị trí đất ở đâu ông không rõ. Đối với diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án thì ông không rõ nguồn gốc. Ông chỉ biết ông N3 có canh tác trên phần đất đang tranh chấp vào năm 1976, còn sau đó thì ông không biết sự việc như thế nào, không biết ai là chủ sử dụng thực sự.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn G trình bày: Ông làm An ninh khu vực từ tháng 8-1975 đến khoảng năm 1990 và sinh sống thực tế gần nhà ông Đặng Văn T10. Do sinh sống gần nhà ông T10 nên ông T10 có nói với ông biết là ông T10 bán đất cho ông N3 khoảng năm 1975. Ông được biết ông N3 sử dụng đất từ năm 1975 đến năm 1990, ông T10 bán cho ông N3 diện tích bao nhiêu thì ông không biết. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp thì ông cho rằng phần đất này là của ông Nguyễn Văn L1 (là ba của ông G), ông không biết ông L1 bán cho ông T10 khi nào và với diện tích bao nhiêu. Ông không biết ba ông có kê khai đăng ký gì đối với phần đất mà ba ông bán cho ông T10 hay không. Từ năm 1990 đến nay thì ông không biết ai sử dụng kê khai đăng ký đối với phần đất đang tranh chấp.

Người làm chứng Nguyễn H3 trình bày: Trước đây ông là Trưởng ấp Ông T11, khoảng 20 năm trước giữa ông N3 và ông N có tranh chấp đất với nhau và có gửi đơn lên ấp. Diện tích đất tranh chấp khoảng 02 công (2.000m²), ông không rõ số tờ, số thửa. Sau đó, đơn đã được chuyển lên UBND xã T giải quyết, kết quả như thế nào ông không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 24-10-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N đối với ông Phương Thành T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn T2 đối với ông Trần Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận ông Trần Văn N là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất có diện tích 2.966m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 71 (thửa cũ 1739, tờ bản đồ số 19) tọa lạc tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Buộc ông Phương Thành T1, hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N3, bà La Thị H4 gồm các ông (bà) Nguyễn T2, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Ý L, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Thị Âu N4 và Nguyễn Thị Thừa Ý chấm dứt hành vi ngăn cản ông Trần Văn N thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn N có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.966m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 71 (thửa cũ 1739, tờ bản đồ số 19) tọa lạc tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại cơ quan có thẩm quyền, theo trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Vị trí tứ cận của thửa đất theo Sơ đồ vị trí ngày 26-5-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đính kèm Bản án).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Bản án dân sự phúc thẩm số 112/2023/DS-PT ngày 24-7-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn T2.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 24-10-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí và hiệu lực của Bản án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 27-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N đối với bị đơn ông Phương Thành T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận phần đất có diện tích 2832,4m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 71 (thửa cũ 1739, tờ bản đồ số 19) tọa lạc tại phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn N theo Mạnh trích đo địa chính số 128-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P (nay là thành phố P) lập ngày 26-5-2021 (Mạnh trích đo kèm theo Bản án).

1.2. Buộc ông Phương Thành T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N3 và bà La Thị H4 chấm dứt hành vi ngăn cản ông Trần Văn N thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Ông Trần Văn N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 133,6m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 71 (thửa cũ 1739, tờ bản đồ số 19) tọa lạc tại phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính số 128-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P (nay là thành phố P) lập ngày 26-5-2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn T2 đối với ông Trần Văn N về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích khoảng 2.615m² thuộc thửa đất số 1739, tờ bản đồ số 19 phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N3 và bà La Thị H4 gồm các ông (bà) Nguyễn T2, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Ý L, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Thị Âu N2, Nguyễn Thị Thừa Ý, Nguyễn Thị M1, Nguyễn T7 (chết năm 2019), Nguyễn T8 (chết năm 2000) và Trương Văn H5.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Kháng cáo: Ngày 10-7-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

a) Về diện tích, vị trí đất tranh chấp: Thời điểm đo vẽ, thẩm định diện tích đất tranh chấp, ông Nguyễn T2 chưa được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bà Lê Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T2 và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định có mặt tại buổi thẩm định, đo vẽ và đồng ý với kết quả thẩm định đo vẽ. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 128-2021 ngày 26-5-2021 được xử lý nội nghiệp bổ sung theo Sơ đồ ngày 23-4-2026 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 34 đo vẽ theo sự chỉ ranh của nguyên đơn và bị đơn có lồng ghép bản đồ địa chính năm 2008, các đương sự thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp là 2.966m² thuộc một phần thửa số 161 (cũ 1739), tờ bản đồ

71, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 2.832,4m² thuộc thửa số 161 là có nhầm lẫn.

b) Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký đất tranh chấp:

Ông Trần Văn N cho rằng diện tích đất tranh chấp do ông N nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Nguyễn Văn T12 vào năm 1985 nhưng không cung cấp được chứng cứ. Qua sao lục hồ sơ địa chính không có tài liệu nào thể hiện ông T12 có liên quan đến đất tranh. Tuy nhiên, UBND phường T (Công văn số 730/UBND-ĐC ngày 22-12-2023), các đương sự và người làm chứng đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp do ông N trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1985 đến nay và ông N cũng là người đăng ký sử dụng thửa đất 1739 diện tích 3.221m² tại sổ mục kê năm 2003 vào năm 2016 theo diện đăng ký bổ sung.

Đối với ý kiến ông Nguyễn T2 và những người thừa kế khác của ông Nguyễn N3 về việc nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng cũng như tranh chấp đất với ông N thì nhận thấy, các đồng thừa kế của ông Nguyễn N3 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình. Các bên cũng thừa nhận có tham gia hòa giải tại UBND xã, do ông N3 không sử dụng đất tranh chấp và không cung cấp được chứng cứ nên UBND xã T không lập biên bản hòa giải. Vì vậy, không có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông N3, nay là các đồng thừa kế của ông Nguyễn N1

Từ những phân tích và nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024, ông Trần Văn N đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 2.966m² thuộc một phần thửa số 161 (cũ 1739), tờ bản đồ 71 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T2, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 27-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) về xác định lại diện tích công nhận cho ông Trần Văn N là 2.966m² đất thuộc một phần thửa số 161 (cũ 1739), tờ bản đồ 71, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; Giữ nguyên phần còn lại của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2 đảm bảo nội dung và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, thuộc trường hợp có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc vắng mặt không có lý do, do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Về tố tụng: Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về xác định diện tích đất hiện đang tranh chấp:

[2.2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 03-12-2020, cấp sơ thẩm đã tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ phục vụ giải quyết tranh chấp. Tại thời điểm này, người kháng cáo ông Nguyễn T2 chưa được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, cả phía nguyên đơn và bị đơn là những người tham dự buổi thẩm định, đo vẽ nêu trên đều xác nhận rằng ông Nguyễn T2 và người đại diện hợp pháp là bà Lê Thị Thu H có mặt tại buổi làm việc nhưng vì chưa được xác định là đương sự trong vụ án nên không ghi nhận ý kiến vào biên bản. Ngày 13-12-2021, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng số 499/2021/CV-TA, trong đó ông Nguyễn T2 được bổ sung tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 28-12-2021, ông Nguyễn T2 có đơn yêu cầu độc lập, được chấp nhận thụ lý và xem xét giải quyết; ngày 07-6-2022, cấp sơ thẩm tổ chức buổi định giá tài sản tranh chấp, tại buổi làm việc có sự tham gia của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T2 là bà Lê Thị Mỹ L2.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án cho đến thời điểm hiện nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập biết về vị trí thửa đất tranh chấp trên thực địa, đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp.

[2.2.2] Về việc ban đầu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24a, tờ bản đồ 19, tại Biên bản hòa giải ở cấp cơ sở, Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai thuộc UBND phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) xác nhận thửa đất số 24a nêu trên, theo trích lục là thửa đất số 1739, tờ bản đồ 19.

[2.2.3] Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 128-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P (cũ) xác nhận ngày 26-5-2021 và Mạnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 34 – Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 23-4-2026 thì diện tích đất tranh chấp là 2.966m², có các điểm tọa độ (1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;1), thuộc thửa số 161, tờ bản đồ 205 (cũ là thửa số 1739, tờ bản đồ 19, sau đó đổi thành thửa số 161, tờ bản đồ 71) tại phường T, Thành phố Hồ

Chí Minh (cũ là phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Đối với diện tích 133,6m² đất, có các điểm tọa độ (5;13;14;15;7;6;5) theo Mảnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng Đ – Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 23-4-2026, thuộc thửa số 161, tờ bản đồ 205 (cũ là thửa số 1739, tờ bản đồ 19) chồng lấn ranh với Công ty cổ phần P2, tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, do đó, Bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung này là có cơ sở.

Đối với diện tích đất mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2 có yêu cầu độc lập công nhận quyền sử dụng cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N3, bà La Thị H4: Tại đơn yêu cầu độc lập, ông T2 xác định diện tích đất tranh chấp là khoảng 2.615m² thuộc thửa số 1739, tờ bản đồ 19 (cũ). Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T2 xác nhận diện tích theo đơn yêu cầu độc lập chỉ là diện tích áng chừng khi ông T2 chưa biết kết quả đo đạc chính xác và xác nhận tranh chấp quyền sử dụng đối với diện tích 2.966m², có các điểm tọa độ (1;2;3;4;5;6;7;8;9;10; 11;1) theo Mảnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng Đ – Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 23-4-2026, thuộc thửa số 161, tờ bản đồ 205 (cũ là thửa số 1739, tờ bản đồ 19) tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

[2.3] Về tình trạng pháp lý của diện tích đất tranh chấp:

Theo Công văn số 1599/CNVPĐK-ĐKCG ngày 20-10-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) thì “...*thửa đất số 1739, tờ bản đồ 19 tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai...*”. Theo Công văn số 730/UBND-ĐC ngày 22-12-2023 của UBND phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) thì “...*Phần đất tranh chấp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất...*”.

Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp hiện nay đang được sử dụng phù hợp với quy hoạch và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

[2.4] Về việc thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất:

[2.4.1] Xét việc thực hiện nghĩa vụ kê khai đăng ký đất đai:

Tại Công văn số 3149/CNVPĐK-TTTLT ngày 13-11-2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) cung cấp thông tin địa chính thể hiện nội dung “...*Sổ mục kê thửa đất số 1739 tờ bản đồ 19 tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đăng ký ghi tên Trần Văn N...*”, kèm theo công văn là bản sao “Sổ mục kê đất” của xã T, huyện P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ), theo đó,

tại trang số 75, tờ bản đồ 19, thửa đất số 1739 đăng ký tên chủ sử dụng đất là ông Trần Văn N, với diện tích là 3.221m², loại đất trồng cây lâu năm.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 xác nhận cả ông Nguyễn N3 và ông Nguyễn T2 đều không thực hiện việc kê khai đăng ký tại địa phương.

[2.4.2] Xét việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất tranh chấp:

Phía nguyên đơn ông N cung cấp các tài liệu, chứng cứ, gồm: Sổ thuế nông nghiệp gia đình do UBND xã P, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp; các Biên lai thu thuế sử dụng đất và Thông báo nghĩa vụ nộp thuế. Theo đó, phía nguyên đơn cho rằng ông N có thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, trên các tài liệu nói trên đều không nêu rõ về số thửa, số tờ của diện tích đất được thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất. Đồng thời, tại Công văn số 730/UBND-ĐC ngày 22-12-2023 của UBND phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) và Công văn số 8371/CCT-KTNDP ngày 06-12-2023 của Chi cục Thuế thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) thì các cơ quan có thẩm quyền có liên quan đều xác nhận không có cơ sở để xác định quá trình đóng thuế như trên của ông N có phải thực hiện đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp hay không.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 xác nhận cả ông Nguyễn N3 và ông Nguyễn T2, từ trước đến nay, đều không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp. Phía ông T2 cho rằng lý do không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất này là do phía ông T2 và ông N đã tranh chấp quyền sử dụng đất này từ lâu và trong quá trình tranh chấp thì không được nộp thuế sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến trình bày của phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như nêu trên là không phù hợp với quy định của Luật Đất đai nên không xem xét.

[2.5] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Phía nguyên đơn cho rằng, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông N nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T5 vào năm 1985 và sử dụng ổn định để trồng điều, tràm từ đó cho đến nay, ngoài ra, liên quan đến việc chuyển nhượng thì hai bên thực hiện giao dịch miệng, không lập thành giấy tờ, văn bản.

Phía bị đơn ông Phương Thành T1 cho rằng, diện tích đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng từ cha con ông Nguyễn N3 và ông Nguyễn T2 theo “Giấy bán đất” đề ngày 25-6-1998. Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2 xác nhận về việc ông và ông N3 đã chuyển nhượng đất cho ông T1 như ông T1 đã trình bày và trình bày bổ sung thêm rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Đặng Văn T10 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn N3 vào năm 1976 theo “Tờ bảo đảm” được UBND xã P xác nhận ngày 11-6-1976 và “Phiếu nhận tiền” đề ngày 10-7-1976. Liên quan quá trình sử dụng đất, phía ông T2 cung cấp nhiều lời khai

khác nhau về khoảng thời gian sử dụng đất, tại cấp sơ thẩm, phía ông T2 khai canh tác trên đất đến khoảng năm 1980 thì không tiếp tục sử dụng, tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông T2 khai canh tác trên đất đến khoảng năm 1985. Tuy nhiên, phía ông T2 đều thống nhất xác nhận, khoảng từ năm 1985 cho đến nay, ông N là người trực tiếp sử dụng, canh tác trên phần đất hiện đang tranh chấp.

Đối chiếu lời trình bày của các đương sự với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của những người làm chứng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phía ông T1 và ông T2 trình bày về nguồn gốc đất như nêu trên nhưng không cung cấp được cho Tòa án bản chính các tài liệu chứng minh thực tế có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã trình bày. Đồng thời, tại tài liệu tham khảo do ông T1 cung cấp là bản photo “Giấy bán đất” đề ngày 25-6-1998 thì ông N3 và ông T2 chuyển nhượng cho ông T1 “...*diện tích đất 8 sào rưỡi (8.500m²), giáp ranh: Bà Tư B1 và ông Trần Văn M2. Có đường vào 3m, chiều dài 80m...*”. Tại “Giấy bán đất” không xác định cụ thể vị trí của đất chuyển nhượng nhưng xác định phần đất đó có chiều dài 80m, trong khi đó, qua đo đạc thực tế xác định chiều dài các cạnh của thửa đất đang tranh chấp là 120m và 117,54m. Như vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định diện tích đất theo “Giấy bán đất” nêu trên có phải thửa đất hiện đang tranh chấp hay không.

Người làm chứng ông Trần Văn T5 xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp do bà Hoàng Thị K khai phá từ trước năm 1975, sau đó chuyển nhượng lại cho ông T5 vào năm 1985 và trong cùng năm 1985, ông T5 tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông N. Xét hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, tại phần xác nhận của UBND phường của “Bản kê khai về nguồn gốc đất”, “Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư, UBND phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) đều xác nhận về nguồn gốc phần đất tranh chấp là “...*Do bà Hoàng Thị K tự khai phá từ trước năm 1975. Đến năm 1985, bà K bán lại cho ông Trần Văn T5. Tại thời điểm năm 1985, ông T5 tiếp tục bán lại cho ông Trần Văn N trực tiếp canh tác sử dụng ổn định cho đến nay...*”.

Người làm chứng ông Hồ Văn T6 là chủ sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ 19 theo Sổ mục kê năm 1997 và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000. Tại Biên bản làm việc ngày 07-6-2022 về việc xác minh thực địa, ông T6 chỉ ranh đối với phần diện tích mà ông đã trình bày về việc thấy ông N trực tiếp canh tác, sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận phần đất ông T6 chỉ ranh tại buổi làm việc nói trên trùng khớp với vị trí đất tranh chấp. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 cho rằng ông T6 khai thấy ông N canh tác trên đất tranh chấp từ năm 1983 là không phù hợp với thời điểm ông N khai nhận chuyển nhượng đất tranh chấp năm 1985. Hội đồng xét xử xét thấy ông T6 khai ông đến cư trú tại khu vực có đất tranh chấp từ năm 1983 chứ không khai rằng ông thấy ông N

canh tác trên đất từ năm 1983 như cách hiểu của phía ông T2. Đồng thời, ông N và người chuyển nhượng đất là ông T5 thừa nhận, không tranh chấp về việc chuyển nhượng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Mặt khác, theo Biên bản lấy lời khai ngày 01-6-2023, ông T6 cũng cho rằng diện tích đất mà ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 19 phù hợp với diện tích mà ông kê khai đăng ký, ranh giới giữa thửa đất số 24 nói trên với phần đất tranh chấp là hàng cây tràm do chính ông T6 trồng và từ trước đến nay phía ông T6 và ông N không tranh chấp về ranh cũng như quyền sử dụng đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp không thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ 19 (cũ) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Hồ Văn T6.

Người làm chứng ông Tăng B và ông Nguyễn Văn G đều xác nhận có nghe nói về việc ông Đặng Văn T10 bán đất cho ông Nguyễn N3 nhưng đều không biết về diện tích, số tờ, số thửa, vị trí trên thực địa phần đất đó và cũng không biết rõ về phần đất hiện đang tranh chấp giữa các đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xác định nguồn gốc mà ông B và ông G trình bày có phải đối với phần đất đang tranh chấp trong vụ án này hay không.

Người làm chứng ông Đỗ Tấn H2 và ông Nguyễn H3 cho lời khai làm chứng về việc khoảng hơn 20 năm trước, ông N và ông N3 đã phát sinh tranh chấp về đất đai, tuy nhiên, cả hai người làm chứng đều không biết vị trí phần đất tranh chấp thời điểm đó, không biết về kết quả giải quyết tranh chấp. Ngoài ra, ông Nguyễn H3 khai rằng diện tích đất tranh chấp thời điểm trước đây khoảng 02 công (2.000m²), điều này là không phù hợp với tài liệu tham khảo do phía ông T2 cung cấp là “Tờ tường trình” đề ngày 10-7-1998 cũng như lời trình bày của phía ông T2 trong suốt quá trình giải quyết vụ án rằng từ hơn 20 năm trước thì ông N3 và ông N phát sinh tranh chấp với diện tích khoảng “8 công rưỡi” (8.500m²). Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh việc ông N3 và ông N phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất từ khoảng năm 1999, theo đó, tại Công văn số 269/UBND ngày 04-5-2021 và Công văn số 730/UBND-ĐC ngày 22-12-2023 thì UBND phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) đều xác nhận “...*biên bản thể hiện tranh chấp... không còn lưu trữ...*”. Đối với các thư mời, giấy mời “*hòa giải về tranh chấp đất*” mà phía ông T2 cung cấp thì cũng không thể hiện rõ diện tích, số tờ, số thửa, vị trí đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp như phía nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày là phù hợp với thực tế và hồ sơ vụ án, có cơ sở để xem xét, công nhận.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập

ông Nguyễn T2 có trình bày, tranh luận về các nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 19 tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, đối với thửa đất số 25 nói trên, các đương sự không có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp trong vụ án này, do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.7] Theo Mảnh trích đo địa chính số 128-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P (cũ) xác nhận ngày 26-5-2021 và Mảnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng Đ –Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 23-4-2026 thì diện tích đất tranh chấp là 2.966m², có các điểm tọa độ (1;2;3;4;5;6;7; 8;9;10;11;1), thuộc thửa số 161, tờ bản đồ 205 (cũ là thửa số 1739, tờ bản đồ 19) tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), là đã trừ đi phần diện tích 133,6m² chồng lấn với Công ty cổ phần P2, thuộc một phần thửa số 161 nêu trên. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét và sửa lại phần này của Bản án sơ thẩm.

[2.8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.9] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, sao lục tài liệu và định giá tài sản là 10.000.000 đồng, do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 không được chấp nhận nên ông T2 phải chịu. Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn ông T1 phải trả lại chi phí tố tụng cho ông N là chưa phù hợp.

[2.10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông T1 phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận với số tiền là 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông T2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm tiền tạm ứng án phí, án phí nên ông T2 được miễn số tiền trên.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa một phần Bản án sơ thẩm như nội dung đã nhận định nêu trên.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 không được chấp nhận nên phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng ông được miễn vì thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 38, 92, 147, 157, 165, 293, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 164, 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 28 Điều 3, các Điều 23, 25, 26, 31, 138, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, 29 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 27-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N về việc công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 133,6m² đất, có các điểm tọa độ (5;13;14;15;7;6;5) theo Mảnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng Đ – Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 23-4-2026, thuộc thửa số 161, tờ bản đồ 205 (cũ là thửa số 1739, tờ bản đồ 19) tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, cụ thể:

2.1. Công nhận cho ông Trần Văn N được quyền sử dụng diện tích 2.966m² đất, có các điểm tọa độ (1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;1) theo Mảnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng Đ – Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 23-4-2026, thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ 205 (cũ là thửa số 1739, tờ bản đồ 19) tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

2.2. Ông Trần Văn N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận quyền sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.3. Buộc ông Phương Thành T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N3 chấm dứt hành vi ngăn cản ông Trần Văn N thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2 về việc công nhận cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N3, bà La Thị H4 được quyền sử dụng diện tích 2.966m² đất, có các điểm tọa độ (1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;1) theo Mảnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng Đ

– Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 23-4-2026, thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 205 (cũ là thửa số 1739, tờ bản đồ 19) tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn T2 phải trả lại cho ông Trần Văn N số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, sao lục tài liệu và định giá tài sản.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phương Thành T1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn T2 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được miễn.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn T2 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được miễn.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13-5-2026).

(Đính kèm Bản án này là Mạnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng Đ – Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 23-4-2026)./.

Nơi nhận:

- VKSND TP . HCM;
- TAND khu vực 12, TP.HCM;
- THADS TP.HCM (KV 12);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (01).

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

(Đã ký)

Trần Văn Vui