TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 19 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **107**/2026/DS-ST
Ngày 15 - 7 - 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp tài sản chung.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mùi.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Chu Minh Đôn,

Ông Nguyễn Văn Sự.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Long Thu Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Mai G - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2023/TLST - DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp tài sản chung", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2026/QĐXXST-DS ngày 05/5/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Ngọc Tuyết H, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn M1, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Mạnh H1, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

4. Bà Nguyễn Ngọc Thúy H2, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

6. Bà Nguyễn Ngọc Loan P, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là tổ B, khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh). Có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Ngọc Phương L, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

8. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày: Cha mẹ ông M là ông Nguyễn Văn T1, đã chết ngày 26/12/2012 và mẹ là bà Nguyễn Thị C, đã chết ngày 22/11/2005. Ông T1, bà C có để lại di sản là thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) và thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 81), tọa lạc tại ấp B, xã V (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông T1 và bà C có 08 người con gồm: Ông M, bà H, ông M1, ông H1, bà P, bà H2, bà V và bà L. Năm 2005, khi cha mẹ ông M còn sống đã cho ông M một phần đất diện tích khoảng 5.000m^2 thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông M đã sử dụng đất ổn định, xây nhà trên đất từ năm 2005, đến năm 2007 thì ông M trồng cao su trên phần đất cha mẹ cho. Năm 2005, ông được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận có nhà đất ở ổn định và được cấp số nhà. Năm 2007, ông T1 cho em gái là bà Nguyễn Ngọc Tuyết H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sau này chia cho các anh em trong nhà. Ông M cũng đồng ý vì phần của ông đã ổn định, khi nào tách thửa sang tên giấy chứng nhận cũng được. Tuy nhiên, đến nay bà H không điều chỉnh sang tên thửa đất cho ông. Vì vậy, ông M yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận cho ông M phần diện tích 5.120,4m^2 (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 81), tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng toàn bộ tài sản trên đất. Tài sản trên đất là của ông, nhà do ông xây dựng, cây cao su và cây khác do ông trồng nên không tranh chấp gì đối với tài sản trên đất.

Ông M rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tuyết H trình bày: Về quan hệ nhân thân, cha mẹ và các anh chị em bà H đồng ý với trình bày của ông M. Bà H thống nhất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 81) và thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, là tài sản của cha mẹ để lại cho chung cho các anh chị em. Năm 2007, ông T1 (cha) cho bà H đứng tên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất trên. Theo di ngôn của ông T1 thì phần đất thửa số 44 được chia cho 03 chị em gái là bà P, bà H2, bà V phần phía sau giáp với thửa đất số 187. Phần trên giáp với đường bê tông sẽ chia cho 03 anh em trai là ông M, ông M1, ông H1. Thửa đất số 267 được chia cho 03 người là bà H, ông M1, ông H1 đã làm nhà ở, sinh sống ổn định. Nguyện vọng này là của ông T1 nói với bà như vậy, không có văn bản, hợp đồng, bà không có chứng cứ về di ngôn này của ông T1 để cung cấp cho Tòa án.

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M. Bà H chỉ đồng ý chia thửa đất số 44 như sau: Phần phía sau của thửa đất số 44 giáp với thửa đất số 187 diện tích 4.119m^2 chia cho cho 03 chị em gái là bà P, bà H2, bà V . Phần phía trước giáp đường bê tông chia 03 phần đều cho ông M1, ông H1 mỗi người 3000m^2 chia đều chiều ngang theo đường bê tông (đường B), phần còn lại là của ông M khoảng 3.500m^2. Bà H đồng ý với mảnh trích đo địa chính chỉnh lý ngày 10/01/2025 là bản vẽ để Tòa án giải quyết tranh chấp. Đối với yêu cầu rút một phần khởi kiện của ông M về chia tài sản chung đối với thửa đất số 267 thì bà H không có ý kiến. Bà H không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông M.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M1 trình bày: Ông thống nhất với quan hệ nhân thân như nguyên đơn trình bày. Thống nhất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 81) và thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, là tài sản của cha mẹ để lại chung cho các anh chị em trong nhà năm 2007, ông T1 cho bà H đứng tên để sau này chia cho các anh chị em. Khi cha mẹ còn sống đã chia thửa đất số 267 cho 03 người là ông M1, ông H1, bà H, đã làm nhà trên đất, sinh sống ổn định. Đối với thửa đất số 44 khi cha mẹ còn sống có cho ông M xây nhà ở trên đất năm 2005, đến năm 2008, cha (ông T1) cho ông M1 và ông M trồng cao su trên đất, ông T1 có chỉ ranh mốc cho hai ông trồng cao su. Ông M1 đồng ý với mảnh trích đo địa chính chỉnh lý ngày 10/01/2025 là bản vẽ để Tòa án giải quyết tranh chấp. Ông M1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M. Ông đồng ý với ý kiến của bà H là chia thửa đất số 44 cho 6 người, phần phía dưới của thửa đất số 44 giáp thửa đất số 187 diện tích 4.119m^2 chia cho 03 chị em gái là bà P, bà H2, bà V; phần phía trên chia thành 03 phần cho ông M1 3000m^2, ông H1 3000m^{2,}, phần còn lại là của ông M khoảng 3.500m^2. Đối với yêu cầu rút một phần khởi kiện của ông M về chia tài sản chung đối với thửa đất số 267 thì ông M1 không có ý kiến. Ông M1 không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông M, bị đơn bà H.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 trình bày: Ông thống nhất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 81) và thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, là tài sản của cha mẹ để lại chung cho các anh chị em trong nhà năm 2007, ông T1 cho bà H đứng tên để sau này chia cho các anh chị em. Khi cha mẹ còn sống đã chia thửa đất số 267 cho 03 người là ông M1, ông H1, bà H, đã làm nhà trên đất, sinh sống ổn định. Đối với thửa đất số 44 khi cha mẹ còn sống có cho ông M xây nhà ở trên đất năm 2005, đến năm 2008, cha (ông T1) cho ông M1 và ông

M trồng cao su trên đất. Ông M và ông M1 sử dụng đất, khai thác cao su, ông H1 không có tài sản gì trên đất, không đóng góp công sức gì. Ông H1 đồng ý với mảnh trích đo địa chính chỉnh lý ngày 10/01/2025 là bản vẽ để Tòa án giải quyết tranh chấp. Ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M. Ông đồng ý với ý kiến của bà H là chia thửa đất số 44 cho 6 người, phần phía dưới của thửa đất số 44 giáp thửa đất số 187 diện tích 4.119m^2 chia cho 03 chị em gái là bà P, bà H2, bà V; phần phía trên chia thành 03 phần cho ông M1 3000m^2, ông H1 3000m^{2,}, phần còn lại là của ông M khoảng 3.500m^2. Đối với yêu cầu rút một phần khởi kiện của ông M về chia tài sản chung đối với thửa đất số 267 thì ông H1 không có ý kiến. Ông H1 không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông M, bị đơn bà H.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V trình bày: Bà thống nhất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 81) và thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, là tài sản của cha mẹ để lại chung cho các anh chị em trong nhà năm 2007, ông T1 cho bà H đứng tên để sau này chia cho các anh chị em. Trước đây cha mẹ có cho bà V và bà P, bà H2 được một phần phía sau của thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25. Bà V đồng ý với mảnh trích đo địa chính chỉnh lý ngày 10/01/2025 là bản vẽ để Tòa án giải quyết tranh chấp, phần phía sau 4.119m^2 là phần của bà P, bà H2, bà V. Phần diện tích còn lại của thửa đất số 44 giáp đường B, bà V không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M thì bà không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông M, bị đơn bà H.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 trình bày: Bà thống nhất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 81) và thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, là tài sản của cha mẹ để lại chung cho các anh chị em trong nhà năm 2007, ông T1 cho bà H đứng tên để sau này chia cho các anh chị em. Bà H2 đồng ý với mảnh trích đo địa chính chỉnh lý ngày 10/01/2025 là bản vẽ để Tòa án giải quyết tranh chấp. Trước đây cha mẹ có cho bà H2 và bà P, bà V được một phần diện tích 4.119m^2 phía sau của thửa đất số 44. Phần diện tích còn lại của thửa đất số 44 giáp đường B, bà H2 không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M thì bà không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông M, bị đơn bà H.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày: Bà thống nhất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 81) và thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, là tài sản của cha mẹ để lại chung cho các anh chị em trong nhà năm 2007, ông T1 cho bà H đứng tên để sau này chia cho các anh chị em. Bà P đồng ý với mảnh trích đo địa chính chỉnh lý ngày 10/01/2025 là bản vẽ để Tòa án giải quyết tranh chấp. Trước đây cha mẹ có cho bà P và bà V, bà H2 được một phần phía sau diện tích 4.119m^2 của thửa đất số 44. Phần diện tích còn lại của thửa đất số 44 giáp đường B, bà P không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M thì

bà không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông M, bị đơn bà H.

Bà Nguyễn Ngọc Phương L trình bày ý kiến: Bà đồng ý với quan hệ nhân thân như ông M trình bày. Việc ông M, ông M1, ông H1, bà H sử dụng cụ thể thửa đất số 44 và thửa đất 267 như thế nào bà không rõ. Bà không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của ông M, không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông M, bị đơn bà H. Đề nghị Tòa án giải quyết, không triệu tập vì bà không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P xin vắng mặt. Tại Công văn số 1915/UBND-KT ngày 23/6/2026 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P có ý kiến: Trình tự, quá trình đăng ký biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 156454, số vào sổ H05110 cho bà Nguyễn Ngọc Tuyết H ngày 23/11/2007, thực hiện theo Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 38, Điều 120, Điều 135 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/4/2004 của Chính phủ thi hành Luật Đất đai. Quá trình sử dụng đất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ số 25) được bà Nguyễn Ngọc Tuyết H kê khai trong Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/7/2005 có nguồn gốc là đất khai hoang năm 1995, được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận ngày 03/5/2007 có nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất là cha mẹ cho năm 1985. Ngày 23/11/2007, bà Nguyễn Ngọc Tuyết H được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 156454, số vào sổ H05110, mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là ấp K, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và của đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ cũ số 25), tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Tuyết H vào ngày 23/11/2007. Các đương sự thống nhất đây là tài sản do cha mẹ để lại chung cho các anh chị em trong nhà. Phần đất tranh chấp có diện tích 5.120,4m^2 (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ cũ số 25), tọa lạc tại xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, các đương sự thống nhất ông M được cha mẹ cho sử dụng, xây nhà, trồng cây trên đất từ năm 2005. Ông M, ông M1 trồng cao su năm 2008, có sự phân chia ranh mốc trồng cây cao su. Khi ông M, sử dụng đất các anh em trong nhà đều biết nhưng không cản trở. Quá trình ông M sử dụng đất tại địa phương được thực hiện công khai. Ông Nguyễn Văn M có đơn xin xác nhận đất đai, nhà ở ổn định được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận ngày 20/9/2005. Ngày

18/12/2013, ông M được cấp Chứng nhận số nhà: 28. Như vậy, việc nguyên đơn sử dụng đất công khai, ổn định, lâu dài được thừa nhận của các thành viên trong gia đình. Bị đơn thừa nhận thửa đất số 44, bị đơn được cha mẹ cho đứng tên quyền sử dụng đất để chia cho các anh chị em trong nhà. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 5.120,4m^2 (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ cũ số 25), tọa lạc tại xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Sau khi Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng và của đương sự, về nội dung vụ án; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp tài sản chung. Phần đất tranh chấp có tọa lạc tại xã P, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn có đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Nguyễn Ngọc Phương L, bà Nguyễn Ngọc Loan P có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Thanh V, bà Hoàng Thị T vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tranh chấp tài sản chung theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Công nhận cho nguyên đơn phần diện tích theo đo đạc thực tế là 5.120,4m^2 thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ cũ số 25), tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng toàn bộ tài sản trên đất. Tài sản trên đất tranh chấp do nguyên đơn xây dựng, cây cao su và cây khác do nguyên đơn trồng nên không tranh chấp gì đối với tài sản trên đất. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, ông M1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chỉ đồng ý chia nguyên đơn diện tích khoảng 3.500m^2 thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ cũ số 25). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2, bà V, bà P, bà L không có ý kiến với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất:

Tại Công văn số 1915/UBND-KT ngày 23/6/2026 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P xác định thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ cũ số 25), được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 156454, số vào sổ H05110 cho bà Nguyễn Ngọc Tuyết H ngày 23/11/2007, thực hiện theo Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 38, Điều 120, Điều 135 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/4/2004 của Chính phủ thi hành Luật Đất đai. Quá trình sử dụng đất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ số 25) được bà Nguyễn Ngọc Tuyết H kê khai trong Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/7/2005 có nguồn gốc là đất khai hoang năm 1995, được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận ngày 03/5/2007 có nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất là cha mẹ cho năm 1985. Các đương sự thống nhất quyền sử dụng đất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 25 (nay là tờ bản đồ số 81) là tài sản của cha mẹ để lại chung cho các anh chị em gồm có: Ông M, bà H, ông M1, ông H1, bà H2, bà V, bà P. Bà L không có ý kiến, bà không tranh chấp gì đối với thửa đất số 44.

[6] Về giá trị tài sản tranh chấp:

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản thể hiện: Phần đất nguyên đơn tranh chấp thuộc đất nông nghiệp trồng cây lâu năm khu vực 2, vị trí 2 có giá 380.000 đồng/m^2, đất có giá 1.945.752.000 đồng. Trên đất có 02 (hai) nhà ở xây dựng năm 2005, tổng diện tích 78m^2, giá trị tương đương 22.464.000 đồng. Một căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2020, diện tích 66,4m^2, tương đương giá trị 95.616.000 đồng; 190 cây cao su có giá 83.714.000 đồng; 03 cây sầu riêng có giá 17.100.000 đồng; 01 cây giáng hương có giá 1.140.000 đồng; 18 cây mít có giá 21.126.600 đồng; 01 cây lồng mức có giá 80.000 đồng; 01 cây bông gòn có giá 148.000 đồng; 01 cây cóc giá 285.000 đồng; 01 cây bơ có giá 1.130.900 đồng; 30 cây chuối có giá 2.256.000 đồng; 01 giếng khoan có giá 2.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp là 2.192.812.500 đồng. Các đương sự thống nhất toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp là của ông M xây dựng, trồng cây, hiện do ông M quản lý, không tranh chấp gì đối với tài sản trên đất.

[7] Phần đất tranh chấp có diện tích 5.120,4m^2 (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ số 25 cũ) tọa lạc tại xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 44, có chiều dài cạnh 144,4m.

Hướng Tây giáp các thửa đất số 566, 567, 568, 569, có chiều dài cạnh: 14,42m + 21,65m + 8,34m + 15,14m + 20,46m + 28,12m + 11,03m + 61,68m.

Hướng Nam giáp đường bê tông (đường B), có chiều dài cạnh 12,91m + 15,52m + 11,98m.

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 44, có chiều dài cạnh 34,2m.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận phần diện tích 5.120,4m^2 (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ số 25 cũ) cùng toàn bộ tài sản trên đất. Bị đơn bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 và ông M1 cùng ý kiến cho rằng thửa đất số 44 là tài sản của cha mẹ để lại, theo di ngôn của cha là chia phần phía sau của thửa đất số 44 giáp với thửa đất số 187 cho 03 chị em gái là bà P, bà H2, bà V. Phần phía trước giáp đường bê tông chia 03 phần đều cho ông M1, ông H1 mỗi người 3000m^2 chia đều chiều ngang theo đường bê tông (đường B), phần còn lại khoảng 3.500m^2 là của ông M. Tuy nhiên, trình bày của bà H, ông H1, ông M1 không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện về di chúc của cha mẹ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P, bà H2, bà V không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý việc cha mẹ chia cho bà P, bà H2, bà V phần đất phía sau diện tích 4.119m^2 của thửa đất số 44 thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính. Bị đơn bà H không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M1, ông H1, bà P, bà H2, bà V không có yêu cầu độc lập.

Xét thấy, phần đất tranh chấp có diện tích 5.120,4m^2 (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ số 25 cũ), các đương sự thống nhất ông M được cha mẹ cho sử dụng, xây nhà, trồng cây trên đất từ năm 2005. Ông M, ông M1 trồng cao su năm 2008, có sự phân chia ranh mốc trồng cây cao su. Khi ông M sử dụng đất các anh em trong nhà đều biết nhưng không cản trở. Quá trình ông M sử dụng đất tại địa phương được thực hiện công khai. Ông Nguyễn Văn M có đơn xin xác nhận đất đai, nhà ở ổn định, được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận ngày 20/9/2005. Ngày 18/12/2013, ông M được cấp Chứng nhận số nhà: Chứng nhận ngôi nhà của ông Nguyễn Văn M tọa lạc tại đường B, ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) được mang số nhà: 28. Như vậy, việc nguyên đơn sử dụng đất công khai, ổn định, lâu dài, được thừa nhận của các thành viên trong gia đình. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 5.120,4m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ số 25 cũ) tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 156454 cấp cho bà Nguyễn Ngọc Tuyết H, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05110 ngày 23/11/2007 để điều chỉnh, cấp lại theo quy định.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, đã được khấu trừ vào số tiền do nguyên đơn nộp tạm ứng.

[10] Xét ý kiến của Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 5, 91, khoản 1 Điều 157, các Điều 184, 228, 244, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 được sử đổi, bổ sung năm 2025.

- Các Điều 5, 31, 100, 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 12 của 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M về việc "Yêu cầu chia tài sản chung" đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là ấp K, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Tuyết H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Ông Nguyễn Văn M được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 5.120,4m^2, đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 81 (tờ bản đồ số 25 cũ) tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là ấp K, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 44;

Hướng Tây giáp thửa đất số 566, 567, 568, 569;

Hướng Nam giáp đường bê tông (đường B);

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 44;

Ông Nguyễn Văn M được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất 5.120,4m^2 được công nhận.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án)

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 156454 cấp cho bà Nguyễn Ngọc Tuyết H, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05110 ngày 23/11/2007 để thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn với đất theo quyết định của bản án.

Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Ngọc Tuyết H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho phù hợp với sự phân chia theo quyết định của bản án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, được khấu trừ số tiền tạm ứng do nguyên đơn đã nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Mùi