

**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: 1442/2026/DS-PT
Ngày 28-7-2026
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 Huỳnh Văn Luật

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng;
Ông Nguyễn Công Lực.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - 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 Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 619/2026/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3789/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10694/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956; CCCD số 074156001692 cấp ngày 19/4/2021; địa chỉ: Số A, đường Đ, tổ B, ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2026); có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1972; CCCD số 074072002051 cấp ngày 25/4/2021; địa chỉ: Số I, tổ B, ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1973; CCCD số 074173002755 cấp ngày 01/05/2021; vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1979; CCCD số 074079007297 cấp ngày 27/12/2021; vắng mặt.

3. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1984; CCCD số 074084001809 cấp ngày 28/03/2025; vắng mặt.

4. Ông Phạm Văn C2, sinh năm 1986; CCCD số 074086001522 cấp ngày 13/04/2021; vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1988; CCCD số 074188009421 cấp ngày 10/05/2021; vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị Kim L2, sinh năm 1993; CCCD số 074193007059 cấp ngày 10/05/2021; vắng mặt.

7. Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1995; CCCD số 074195002864 cấp ngày 18/12/2022; có mặt.

8. Bà Phạm Thị L3, sinh năm 1977; CCCD số 074177001379 cấp ngày 13/04/2021; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số A, đường Đ, tổ B, ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

9. Bà Phạm Thị L4, sinh năm 1981; CCCD số 074181001653 cấp ngày 13/04/2021; địa chỉ: Tổ E, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

10. Ông Phạm Văn C3, sinh năm 1990; CCCD số 074090003468 cấp ngày 04/04/2023; địa chỉ: K, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

11. Bà Phạm Thị L5, sinh năm 1975; CCCD số 074175001857 cấp ngày 22/04/2021; địa chỉ: Số A, tổ B, ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1972; CCCD số 075172001572; có mặt.

13. Ông Phạm Thái Q, sinh năm 1996; CCCD số 074096005248; có mặt.

14. Cháu Phạm Thị Thùy L5, sinh ngày 20/6/2007; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số I, tổ B, ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

15. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1952; CCCD số 075152002267 cấp ngày 10/08/2021; địa chỉ: Tổ A, khu phố E, phường T, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

16. Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh C4 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T; vắng mặt.

Người làm chứng:

- Ông Trần Hữu Đ, sinh năm 1960; xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Trần Hữu D, sinh năm 1982; xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1968; xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Bà Phạm Thị D1, sinh năm 1959; địa chỉ: xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1955; xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1959; xã T, Thành phố Hồ Chí Minh;
- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn V.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 05/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện ngày 26/9/2023; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/11/2025, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Gia đình bà N quản lý, sử dụng đất có tổng diện tích khoảng 19.000m² thuộc các thửa số 117, 118, 119, 120, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 194, 195, 196, 197, 199, 200 và 572 tờ bản đồ số 15 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số O 927308, số vào sổ 00993/TU ngày 22/9/1999 của UBND huyện T cấp cho hộ ông Phạm Văn C5 (ông C5 là chồng của bà N, mất năm 2023). Đất có nguồn gốc do gia đình bà khai phá và nhận chuyển nhượng từ trước năm 1999, được sử dụng để trồng lúa, cây lâu năm.

Trong đất được khai phá có 1 phần thuộc thửa 107 diện tích khoảng 600m² (đo đạc thực tế diện tích 655,3m²) được vợ chồng bà dựng 01 căn chòi và đào 01 giếng nước ở để canh tác, quản lý sử dụng đất từ năm 1976. Đến năm 2002, căn chòi này được dỡ bỏ, hiện trên đất vẫn còn móng nhà, giếng cũ và các cây trồng. Vợ chồng bà giao đất cho con trai là Phạm Văn C2 quản lý, sử dụng. Ông C2 cùng các con của bà trồng tràm và một số cây trồng khác được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2024 của Tòa án. Năm 2010, ông Phạm Văn P là chú của ông Phạm Văn V cưa một số cây tràm trên đất nên phát sinh tranh chấp rồi hai bên tự hòa giải và cầm cọc, thống nhất ranh giới đất và sử dụng đất ổn định cho đến năm 2018, khi bà N cho đo đạc lại đất để cấp GCNQSDĐ thì bà biết phần đất thuộc thửa 107 do gia đình bà khai phá, quản lý sử dụng nhưng cấp GCNQSDĐ cho hộ ông V.

Quá trình sử dụng đất, gia đình bà có kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ nhưng do kê khai đăng ký đại trà, cơ quan nhà nước không đo đạc thực tế, hình thể khu đất của gia đình bà sử dụng có ranh không thẳng hàng nên bà không biết là đất được cấp có đúng thực tế sử dụng hay không, bà chỉ biết khai phá đến đâu thì sử dụng đến đó. Phần lớn diện tích thửa đất 107 (phần đất không tranh chấp) là của ông V và đã cấp GCNQSDĐ cho ông V là đúng, phần đất bà tranh chấp được gia đình bà khai phá, sử dụng nhưng cũng cấp cho ông V là sai. Do ông V không chịu điều chỉnh GCNQSDĐ nên giữa các bên phát sinh

tranh chấp.

Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 190-2024 ngày 27/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, bà N xác định đất tranh chấp diện tích 655,3m². Do vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Công nhận QSDĐ diện tích 655,3m² thuộc thửa đất 107, tờ bản đồ số 15 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà N và ông C5.

2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số O927007, số vào sổ 01093/TU ngày 22/09/1999 của UBND huyện T cấp cho hộ ông V để cấp lại theo hướng không bao gồm phần đất diện tích 655,3m² thuộc thửa đất 107, tờ bản đồ số 15 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà N và các đồng thừa kế của ông C5 gồm bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị L5, bà Phạm Thị L3, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị L4, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn C2, bà Phạm Thị L1, ông Phạm Văn C3, bà Phạm Thị Kim L2 và bà Phạm Thị Kim L được quyền kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ đối với QSDĐ diện tích 655,3m² thuộc thửa đất 107.

**** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng, bị đơn ông Phạm Văn V trình bày:***

Ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thửa đất 107 là một phần trong tổng diện tích 16.514m² theo GCNQSDĐ số O 927007, số vào sổ 01093/TU ngày 22/9/1999 của UBND huyện T cấp cho hộ gia đình ông. Toàn bộ đất này có nguồn gốc của ông bà nội ông là ông Phạm Văn P1 và bà Lý Thị N3 khai phá rồi để lại cho ông. Ông bà nội ông chưa kê khai đăng ký nên chưa có giấy tờ về đất. Năm 1999, khi Nhà nước cho kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ thì ông thực hiện và được cấp GCNQSDĐ. Đất cấp cho gia đình ông theo kê khai đăng ký đại trà, cấp theo bản đồ được máy bay chụp, không đo đạc thực tế. Ông chỉ nhớ là các hộ giáp ranh có ký nhưng giấy tờ ký ông không có giữ và cũng không biết ai giữ. Việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ có đất liền ranh như hộ ông C5 cũng không đo đạc thực tế.

Phần đất nguyên đơn tranh chấp có nhiều sỏi đá nên ông không trồng trọt mà để trống. Từ khi ông bà nội ông còn sống có cho ông Phạm Văn C5 cất chòi diện tích khoảng 10m² để ông C5 trông coi, quản lý sử dụng đất ruộng của ông C5. Do ông nội của ông V với ông C5 có quan hệ là anh em chú bác nên việc cho mượn đất sử dụng không làm giấy tờ. Các thửa đất xung quanh được gia đình ông trồng lúa, mía, khoai mì, hiện là tràm. Năm 2018, con của ông C5 tự ý đưa máy ủi vào ủi đất và tự đóng cọc rào xung quanh. Do đất rừng, ông ít vào nên không rõ con ông C5 tự ý đóng cọc vào thời điểm nào rồi tranh chấp đất với gia đình ông.

Trên đất tranh chấp diện tích 436,2m² có 1 cái sa ông P1 lập dùng để giăng lưới bắt cá. Phần đất diện tích 219,1m² thuộc thửa 107, có một phần là đường đất ông cho mọi người đi chung dưới sự quản lý của ông. Năm 2018, con ông C5 đưa máy ủi vào ủi đất nên cái sa này đã bị lấp nên ông V gửi đơn tranh chấp đến UBND xã T. Các bên hoà giải không thành nên sau đó bà N khởi kiện.

Ông V đồng ý với kết quả đo đạc thực tế đất tranh chấp thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 190-2024 ngày 27/6/2024. Phần đất ông V sử dụng thực tế là theo ranh xanh thể hiện tại kết quả đo đạc.

Sau khi bà N khởi kiện bổ sung đối với phần đất diện tích 219,1m² thuộc thửa 107 thì ông xác định đất này ông không sử dụng thực tế nhưng thuộc đất cấp cho ông, do ông quản lý nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Ông V cung cấp Biên bản số 407/BB-CNVPĐKĐĐ ngày 28/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B về việc giải quyết hồ sơ đo đạc chỉnh lý sai diện tích của hộ ông V đất hộ ông V quản lý, sử dụng. Kết quả đo đạc, thửa 107 giảm diện tích cạnh tiếp giáp với thửa 608. Ông V đề nghị Chi nhánh ban hành số liệu theo hiện trạng thực tế và hướng dẫn chỉnh lý diện tích theo quy định nên Chi nhánh ban hành kết quả và đề nghị ông V liên hệ UBND xã T để được thẩm tra xác minh nguồn gốc, quá trình biến động, điều kiện chỉnh lý GCNQSDĐ. Gửi kèm Biên bản là Thông báo số 385/TB-UBND ngày 10/9/2025; Biên bản niêm yết, công khai thông báo xin xác nhận ranh giới sử dụng đất ngày 10/9/2020 và Biên bản kết thúc niêm yết, công khai thông báo xác nhận ranh giới đất của UBND xã T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bà N và ông C5 gồm: Bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị L5, bà Phạm Thị L3, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị L4, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn C2, bà Phạm Thị L1, ông Phạm Văn C3, bà Phạm Thị Kim L2 và bà Phạm Thị Kim L thống nhất với lời trình bày của bà N, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị H1 là vợ của ông V, ông Phạm Thái Q, là con của ông V thống nhất với lời trình bày của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B trình bày:* Bà B là mẹ ruột của ông V, con dâu của ông P1. Ông P1 có phần đất rẫy dùng để canh tác trồng mì, làm đậu, bà có vào đất này. Ông C5 có quan hệ bà con với ông P1. Từ năm 1982, bà B về xã B cư trú nên không còn vào rẫy nữa. Năm 1999, ông V được thừa kế toàn bộ đất của ông P1 và đi làm sỏ đỏ. Phần đất này ông V được thừa kế và quản lý sử dụng nên bà không tham gia tranh chấp. Bà chỉ nghe ông C5 dựng chòi trên đất của ông P1 (mượn đất) để quản lý phần ruộng phía dưới, còn dựng chòi năm nào thì bà không rõ, bà cũng chưa thấy cái chòi này. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Biên bản định giá ngày 31/10/2025 xác định giá trị tài sản tranh chấp như sau: Đất trồng cây lâu năm khu vực 2 vị trí 3 có giá 130.000 đồng/m²; vị trí 4 có giá 100.000 đồng/m²; cây tràm trên 30 năm có giá 900.000 đồng/cây; cây tràm trồng năm 2002 có giá 171.000 đồng/cây; cây xà cừ trên 30 năm có giá 365.000 đồng/cây; 4 cây bằng lăng có giá 750.000 đồng/cây; cây thò đo, cây macca có giá 114.000 đồng/cây.

Công văn số 64/PKT-ĐĐ ngày 06/9/2025 của Phòng Kinh tế UBND xã T cung cấp thông tin như sau: Thửa đất 107 đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông V. Công trình trên đất và quá trình sử dụng thửa đất 107: Do đất cách xa khu dân cư nên UBND xã không nắm rõ tài sản trên đất của ai, ai quản lý, sử dụng đất. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông V là cấp đại trà năm 1999, không qua đo đạc thực tế (sử dụng bản đồ không ảnh năm 1999) và không lấy ý kiến chủ sử dụng đất liền kề.

Tại phiên tòa, bà N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà N, bà L và bà L4 thống nhất trình bày: Toàn bộ khu đất tranh chấp diện tích 655,3m² do gia đình bà khai phá, quản lý, sử dụng từ năm 1976. Phần mô đất cao là nơi gia đình bà từng cất chòi diện tích khoảng 22m² ở để canh tác, quản lý, sử dụng đất. Cây tràm, cây bằng lăng trên đất được trồng từ khoảng năm 2002, cây trồng nào bị chết, đổ gãy thì gia đình bà trồng lại vào khoảng các năm 2005, 2008, 2010 nên các cây không đều nhau. Gia đình bà không mượn đất của ông P1 để cất chòi vì ở khu vực đó, gia đình bà có nhiều đất nên không cần phải mượn. Nếu ông V cho rằng mượn đất chỉ để cất chòi thì từ năm 2002, gia đình bà đã dỡ chòi nhưng vẫn trồng cây và sử dụng đất cho đến nay. Ông V cho rằng gia đình bà mượn nhưng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho mượn. Ông V cho rằng ông quản lý đất nhưng trên đất không có tài sản của gia đình ông, dù liền ranh đất là đất ông V trồng tràm. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông V, bà H1 và ông Q thống nhất trình bày: Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc tranh chấp QSDĐ diện tích 436,2m² thuộc thửa 107. Đất này có nguồn gốc của ông nội ông V khai phá rồi cho ông C5 mượn cất chòi; cái hố đất sâu như cái giếng là cái ao nhỏ gia đình ông C5 đào để chứa nước rửa, sinh hoạt. Trên đất trước đây có cái sa do ông P1 lập để bắt cá nhưng từ khoảng năm 2018 đã bị con của bà N dỡ bỏ. Trên đất này không có tài sản của gia đình ông. Các cây trên đất có thể do tự mọc chứ không phải do bà N trồng. Các trụ bê tông trên đất giáp ranh với thửa 608 là do bà N tự lập khoảng năm 2018 không có sự đồng ý của ông. Đối với đất diện tích 219,1m² thuộc thửa 107 bà N khởi kiện bổ sung thì ông thừa nhận gia đình ông không sử dụng và không tranh chấp nên nếu chủ liền ranh là ông Đ không tranh chấp thì ông đồng ý để bà N kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ phần đất này, ông đồng ý kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ cấp cho ông để điều chỉnh cấp lại theo hướng không bao gồm đất này. Năm 2020, gia đình ông có yêu cầu đo đạc đất thực tế sử dụng, trong đó có thửa đất 107 thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 216-2020 ngày 28/9/2020. Việc đo đạc không có chứng kiến của bà N.

** Người làm chứng ông Trần Hữu Đ và ông Trần Hữu D trình bày: Ông Đ với ông D là 2 cha con. Ông Đ là chủ sử dụng thửa đất 608 giáp ranh đất tranh chấp có ý kiến như sau: Gia đình bà N quản lý, sử dụng đất (phần đất hiện bị tranh chấp) thuộc thửa 107 từ khoảng năm 1980 đến nay, bao gồm luôn phần đất diện tích 359,7m² thuộc thửa 608 đã cấp GCNQSDĐ cấp cho gia đình ông Đ. Phần đất diện tích 219,1m² bà N quản lý, sử dụng, ông không sử dụng đất*

này. Gia đình ông đồng ý ký ranh, chỉnh giảm diện tích đất 359,7m² do gia đình bà N sử dụng; ranh phần đất bà N sử dụng với đất gia đình ông sử dụng thuộc thửa 608 là các trụ bê tông do gia đình bà N trồng, có thống nhất với gia đình ông. Phần đất diện tích 436,2m² bà N từng cất chòi, ông Đ thấy trước đó ông P1 khai phá, tuy nhiên sau đó cho ông C5 và bà N cất chòi, sử dụng, còn thực tế ông P1 có cho đất hay không thì ông không biết. Trước khi cất chòi trên đất này, ông C5 và bà N cất chòi trên phần đất thuộc thửa 608 mà gia đình ông không sử dụng.

** Những người làm chứng bà Võ Ngọc C6, bà Phạm Thị D1, bà Nguyễn Thị N1 đều thống nhất trình bày:* Phần đất diện tích 436,2m² từng thấy ông P1 khai phá, sau đó có cho bà N và ông C5 dựng chòi, cột trấu; cây trồng trên đất là cây do trồng hay tự mọc thì ông, bà không biết do đã nhiều năm không vào đất này.

Bà Võ Ngọc C6 trình bày: Bà là con dâu của ông P1, vợ ông Phạm Văn P, khi vừa về làm dâu, bà thấy ông P1 khai phá, sử dụng phần đất diện tích 436,2m². Đất này là một phần của khu đất hiện cấp GCNQSDĐ cho hộ ông V năm 1999 do ông P1 cho ông V. Ông P đã chết năm 2023. Bà với ông P không có tài sản và cũng không liên quan đến đất tranh chấp.

** Những người làm chứng ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị K trình bày:* Từ khoảng năm 1980-1985, ông bà đã thấy bà N, ông C5 dựng chòi để canh tác sử dụng đất phần đất hiện các bên tranh chấp, còn đất này của ai thì ông, bà không biết; cây trên đất ai trồng hay không thì họ cũng không rõ.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 23/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N với bị đơn ông Phạm Văn V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận QSDĐ diện tích 655,3m² thuộc thửa đất 107, tờ bản đồ số 15 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà N và các đồng thừa kế của ông C5 gồm bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị L5, bà Phạm Thị L3, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị L4, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn C2, bà Phạm Thị L1, ông Phạm Văn C3, bà Phạm Thị Kim L2 và bà Phạm Thị Kim L.

1.2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số O927007, số vào sổ 01093/TU ngày 22/09/1999 của UBND huyện T cấp cho hộ ông V để cấp lại theo hướng không bao gồm phần đất diện tích 655,3m² thuộc thửa đất 107, tờ bản đồ số 15 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn C5 gồm bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị L5, bà Phạm Thị L3, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị L4, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn C2, bà Phạm Thị L1, ông Phạm Văn C3, bà Phạm Thị Kim L2 và bà Phạm Thị Kim L được quyền kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ đối với QSDĐ diện tích 655,3m² thuộc thửa đất 107.

Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/12/2025 bị đơn ông Phạm Văn V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 05/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Tòa án nhân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nhưng tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Văn V và người đại diện hợp pháp của ông V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện Kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phạm Văn V do ông Phạm Văn T đại diện trình bày như sau:*

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn V là có căn cứ. Bởi vì:

Phần đất đang tranh chấp 655,3m² thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 15 tại xã T đã được ông Phạm Văn V đăng ký kê khai và được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận xã T xét duyệt. Phần đất đang tranh chấp 655,3 m² thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 15 tại xã T đã được UBND huyện T cấp GCN cho hộ ông Phạm Văn V ngày 22/9/1999 theo đúng quy định của pháp luật. Chứng cứ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số vào sổ 01093 QSDĐ/TU cấp cho hộ ông Phạm Văn V ngày 22/09/1999. Phần đất đang tranh chấp 655,3 m² thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 15 thì ông Phạm Văn V là người trực tiếp đi nộp thuế nông nghiệp. Chứng cứ: Các biên lai nộp thuế đất từ năm 2000, 2001, 2002,... và xác nhận của nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T tại thời điểm thu thuế. Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 15 đã được ông Phạm Văn V đi đăng ký thế chấp vào năm 2007, cơ quan nhà nước đã xác định là không có ai tranh chấp, UBND xã T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Tổ chức tín dụng kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và chấp nhận cho việc thế chấp vào năm 2007 theo đúng quy định của pháp luật. Chứng cứ: hồ sơ đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số vào sổ 01093 QSDĐ/TU cấp cho hộ ông Phạm Văn V ngày 22/09/1999 vào ngày 23/07/2007. Thửa đất 107, tờ bản đồ số 15 đã được ông Phạm Văn V gia hạn thời hạn sử dụng đất vào năm 2019 và được Ủy ban nhân dân xã T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chấp nhận. Chứng cứ: Hồ sơ đăng ký biến động gia hạn thời hạn sử dụng đất vào ngày 05/09/2019. Phần đất đang tranh chấp 655,3 m² thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 15 tại xã T đã được ông

Phạm Văn V thực hiện thủ tục đo đạc lại diện tích. Việc đo đạc được niêm yết đúng theo quy định của pháp luật và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ban hành mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý vào năm 2020. Phần đất đang tranh chấp 655,3 m² thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 15 tại xã T đã được nhiều người làm chứng sinh sống gần đó như ông Đ, bà D1, bà N1, bà Tống Thị Mộng T1... xác định là có nguồn gốc đất là ông Phạm Văn P1 khai hoang và để lại cho ông Phạm Văn V canh tác quản lý, sử dụng.

Trong khi đó bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn C5 hoàn toàn không có đi đăng ký kê khai đối với phần đất đang tranh chấp 655,3 m² thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 15 tại Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận xã T. Bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn C5 không được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp 655,3 m² thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 15 tại xã T. Bà Nguyễn Thị N, đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị N khai về nguồn gốc đất đang tranh chấp 655,3 m² thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 15 có sự mâu thuẫn với nhau. Cụ thể, tại đơn khởi kiện ngày 26/09/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/11/2025, biên bản hoà giải vào các ngày 25/05/2024, ngày 24/10/2024, ngày 13/11/2025, ngày 27/11/2025 thì nguyên đơn đều xác định nguồn gốc đất là do ông bà để lại năm 1976. Còn tại phiên toà dân sự sơ thẩm vào ngày 23/12/2025 thì lại xác định nguồn gốc đất là do ông C5, bà N là người khai hoang vào năm 1976. Như vậy, lời khai về nguồn gốc đất phần đất tranh chấp đã có sự mâu thuẫn với nhau. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ, giải thích là trên đất có cái chòi đã từng bị tháo dỡ. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ, giải thích là trên đất có tồn tại 01 cái giếng. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ là nguyên đơn có trồng trọt, tạo lập tài sản, cây trồng trên đất tranh chấp. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ là quá trình quản lý, sử dụng ổn định đối với phần đất tranh chấp như nguyên đơn trình bày. Nguyên đơn không có nộp thuế đất nông nghiệp cho phần đất đang tranh chấp. Nguyên đơn cũng không thắc mắc, khiếu nại đối với cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc nguyên đơn bị thiếu đất từ năm 1999 cho đến nay, đặc biệt hơn nữa là vào năm 2018 thì nguyên đơn đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp Mảnh trích lục địa chính thì thể hiện toàn bộ phần đất của nguyên đơn nằm ở 1 bên con suối, không có phần đất nào nằm bên kia con suối (phần đất đang tranh chấp) nhưng nguyên đơn không thắc mắc, khiếu nại. Nguyên đơn thừa nhận tại toà là hoàn toàn không có thắc mắc, khiếu nại.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn V, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 23/12/2025 của Toà án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về 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 nội dung: Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, chỉ có cơ sở chấp nhận đối với diện tích 219,1m², đối với diện tích 436,2m² thuộc thửa đất 107 là không có căn cứ chấp nhận. Xét thấy, hồ sơ thu thập chứng cứ đã đầy đủ, Toà án cấp sơ thẩm chỉ sai phạm về việc đánh giá chứng cứ nên không cần thiết huỷ án sơ thẩm, chỉ cần sửa án theo như phân tích trên nên kháng nghị của Viện Kiểm sát có căn cứ chấp nhận một phần, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 23/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 219,1m². Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 436,2m² thuộc thửa đất 107 cho các đồng thừa kế của ông C5.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu công nhận QSDĐ diện tích 655,3m² gồm 436,2m² (khu A) và 219,1m² (khu 2) thuộc thửa đất 107, tờ bản đồ số 15 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà N và ông C5, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Căn cứ vào hồ sơ thể hiện ông V là người đăng ký thửa đất 107, nguồn gốc đất do ông bà để lại, thừa kế năm 1990. Đến ngày 22/9/1999 ông V được cấp GCNQSDĐ, tại thời điểm này việc cấp sổ không được đo đạc thực tế, các thửa đất được cấp cho nguyên đơn, bị đơn đều được UBND xã lập hồ sơ niêm yết công khai nhưng không có ai khiếu nại, khiếu kiện gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn. Năm 2007, bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng, nguyên đơn cũng không tranh chấp.

[2.2] Tại bản tự khai của bà N (nguyên đơn) trình bày, đến năm 2018 gia đình bà N đo đạc để làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ vì đã hết hạn, lúc đó gia đình nguyên đơn mới phát hiện một phần đất nguyên đơn xin cấp GCNQSDĐ

đã cấp cho bị đơn và lúc này mới phát sinh tranh chấp. Ngoài ra thửa đất khác của nguyên đơn đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào một thời điểm cùng với bị đơn là vào ngày 22/9/1999, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn sử dụng liên tục nhưng lại không đi kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 107 và không biết bị đơn được cấp GCNQSDĐ là không có căn cứ.

Những người làm chứng gồm ông Trần Hữu Đ chủ sử dụng đất thửa 608 (phần đất liền kề đất tranh chấp) trình bày *“phần đất diện tích 436,2m² bà N từng cất chòi, ông Đ thấy trước đó ông P1 khai phá. Tuy nhiên, sau đó cho ông C5 và bà N cất chòi, sử dụng, còn thực tế ông P1 có cho đất hay không ông không biết”*. Bà Võ Ngọc C6, trình bày *“phần đất mà ông Phạm Văn C5 cất chòi trên phần đất ông P1... nơi đó có ao nhỏ gần chòi, có giếng ông P1 nằm ở trên”*. Ông Lê Văn C7 trình bày (bút lục 98): *“ Ông C5 cất chòi 5m² làm ruộng và cây rừng sát bờ suối không có ranh giới đất ông Phạm Văn P1... đến năm 2001-2002 ông C5 không còn ở trên đất, trở về nhà, bỏ chòi không quản lý và hư hỏng. ”*

Tại bản trình bày ngày 25/4/2024, bà Tống Thị Mộng T1 xác nhận *“đất trước đây gia đình ông Năm P2 và gia đình bà T1 cùng khai hoang, ranh giới đất khai hoang của bà T1 với ông Năm P2 là 01 con mương, sau này bà T1 bán phần đất bà khai hoang giáp con mương với phần đất của ông Năm P2 lại cho ông C5”*. Ông Lê Văn C7 xác nhận: *“ông C7 có ruộng ở gần phần đất của ông Năm P2 và bà T1, nguồn gốc đất đó là do ông Năm P2 khai hoang, và phần đất bên kia suối giáp ranh với phần đất của ông Năm P2 là của bà T1, tôi biết sau này bà T1 đã bán phần đất của bà T1 giáp ranh với phần đất của ông Năm P2 cho ông C5, bà N”*. Như vậy những người làm chứng đều xác định QSDĐ nguyên đơn tranh chấp có diện tích 655,3m² thuộc thửa 107 là do ông P2 (ông nội của ông V) khai phá, chòi do ông Cấn dựng trên đất nhưng đến năm 2002 đã không còn sử dụng. Ranh giới giữa đất nguyên đơn và đất bị đơn được ngăn cách bằng mương nước do Nhà nước quản lý.

Hơn nữa, căn cứ Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 190-2024 ngày 27/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện thửa đất 107 và phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn gồm các thửa 117, 118, 119, 120, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 194, 195, 196, 197, 199, 200 và 572 tờ bản đồ số 15, ranh giới được thể hiện bằng một con mương. Như vậy, đối chiếu với mảnh trích lục và lời khai của người làm chứng có thể xác định các thửa đất của bị đơn và nguyên đơn được xác định ranh bằng một mương nước, có ranh giới rõ ràng, đối chiếu lời khai của người làm chứng và trên thực địa ranh giới của thửa 107 đối với phần đất của bị đơn đều trùng khớp về ranh giới, sau này bị đơn là người đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 107 và các thửa đất giáp ranh với thửa đất tranh chấp của bị đơn gồm các thửa đất số 108,109,110, bị đơn kê khai từ bên này mương nước thuộc quyền quản lý của bị đơn.

Đối với quá trình sử dụng đất và các tài sản trên đất. Toà án nhân dân khu vực 17 nhận định nguyên đơn là người quản lý, sử dụng liên tục, nguyên đơn cất chòi và đào giếng sử dụng từ trước cho đến nay và có nộp thuế đầy đủ. Nhận định này là không đúng với thực tế, bởi lẽ bị đơn và người làm chứng đều thừa nhận trên diện tích đất tranh chấp có một cái chòi do ông C5 cất. Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 102-103 và 200-201) thì hiện nay trên đất tranh chấp cũng không có tài sản là công trình hay cây lâu năm của bà N, tại thời điểm Tòa án thẩm định trên thửa đất không có chòi mà chỉ còn lại mô đất, lời khai của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng đều thừa nhận năm 2001 – 2002 chòi không còn tồn tại trên thửa đất tranh chấp, việc cất chòi của ông C5 trước đây, theo lời khai của bị đơn và người làm chứng thì ông nội của bị đơn là ông P2 cho ông C5 cất nhờ, từ năm 2001-2002 ông C5 đã bỏ chòi, không quản lý đất nên Tòa án chỉ dựa vào nền móng đã bị dỡ bỏ từ năm 2002 để xác định nguyên đơn là người quản lý sử dụng liên tục là không có căn cứ.

Đối với các cây tràm mọc ở trên đất, nguyên đơn trình bày do nguyên đơn trồng, bị đơn trình bày những cây tràm trên đất do bị đơn trồng còn những cây khác do tự mọc. Ngoài lời khai của nguyên đơn, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nguyên đơn trồng, bị đơn cũng không thừa nhận do nguyên đơn trồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn có đào một cái giếng sát cạnh cái chòi, qua các lời khai của người làm chứng và lời khai của bà T1 và ông C7 có thể xác định cạnh cái chòi không phải là giếng mà là cái ao nhỏ, vũng nước dùng để lấy nước tưới vào để rửa chén, trên đất có một cái giếng do ông Năm P2 đào cách cái chòi khoảng 300m. Như vậy, không có căn cứ xác định tài sản trên đất là của nguyên đơn như Tòa án cấp sơ thẩm xác định.

Quá trình quản lý sử dụng đất bị đơn có đóng thuế, thể hiện qua Thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất số 62/VP/UB ngày 25/11/2000 và các biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 17/12/2001, ngày 02/02/2002. Hơn nữa, năm 2018, nguyên đơn cây ổi phần diện tích tranh chấp, bị đơn đã báo UBND xã đối với việc tranh chấp trên. Năm 2020 bị đơn làm thủ tục chỉnh giảm một phần thửa đất 107 đối với phần đất mà bị đơn không quản lý sử dụng để đo đạc lại thửa 107, từ đó cho thấy bị đơn vẫn là người quản lý sử dụng đất và không từ bỏ quyền sử dụng đất của mình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, có căn cứ xác định ông V có quá trình kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định tại Điều 100; khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 (Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 1, 2, 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003). Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất được niêm yết công khai là đúng trình tự, bị đơn quản lý sử dụng đất từ năm 1999 đến nay. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất 107 cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bà N và ông C5 gồm: Bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị L5, bà Phạm Thị L3, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị L4, ông Phạm Văn C1, ông Phạm Văn C2, bà Phạm Thị L1, ông Phạm Văn C3, bà Phạm Thị Kim L2 và bà Phạm Thị Kim L cho rằng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 107 là của bà N vì bà N là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ trước năm 1975 cho đến nay. Xét thấy, đây là ý kiến của cá nhân của các ông, bà nêu trên nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với diện tích 219,1m² thuộc thửa 107 bị đơn ông V thừa nhận không sử dụng phần đất này, trên thực tế là gia đình ông Trần Hữu Đ quản lý sử dụng. Tuy nhiên, bị đơn ông V không có ý kiến đối với phần đất diện tích 219,1m² và cũng không thừa nhận đây là phần đất của nguyên đơn. Xét về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng như nhận định tại mục [2.1] và [2.2] thì nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của đương sự đối với diện tích 219,1m² là không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 655,3m² thuộc thửa đất 107 cho các đồng thừa kế của ông C5 thì nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh là có kê khai quyền sử dụng đất, không cung cấp được quá trình quản lý sử dụng đất liên tục nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh có căn cứ chấp nhận một phần, do đó có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 12.536.784 đồng, nguyên đơn phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 24 Điều 3, Điều 101, Điều 106, Điều 166, 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 124, 133, 138, 689 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 133 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 05/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 23/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Phạm Văn V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích 655,3m², thửa đất số 107, tờ bản đồ số 15, tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền 12.536.784 đồng (mười hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi bốn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phạm Văn V số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011105 ngày 06/02/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – TP. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VP. 18b (06)

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

(Đã ký)

Huỳnh Văn Luật

