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: 361/2026/DS-PT
Ngày 05-3-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 26 tháng 02 và 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1504/2025/DS-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2026/QĐ-PT ngày 15/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1743/2026/QĐ-PT ngày 30/01/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: xã D, Thành Phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022).

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Ú, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ: số C, quốc lộ A, khu phố B, phường B, Thành Phố Hồ Chí Minh và ông

Nguyễn Hồng V, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố G, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022).

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

1. Bà Huỳnh Thị Q1, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Q1: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ: số C, quốc lộ A, khu phố B, phường M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/6/2023).

2. Ông Tô Trọng N, sinh năm 1998; địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Tô Thị Ngọc H, sinh năm 1997; địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Tô Văn B, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Huỳnh Thị N1, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1956; địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1972 (vợ ông P); địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Huỳnh Thị Thu H2, sinh năm 1991 (con ông P); địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1967 (chồng bà Ú); địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Trương Cao S, sinh năm 1959 (chồng bà Q1); địa chỉ: khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Ngọc Phương L1.

12. Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: đường Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Huỳnh Thị P1, sinh năm 1958;

2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1969;

3. Ông Lê Văn N2, sinh năm 1951;

4. Ông Nguyễn Viết H3; sinh năm 1984;

5. Ông Lưu Bình T3, sinh năm 1969;

6. Ông Nguyễn Trọng K, sinh năm 1972;

7. Ông Phùng Văn V1, sinh năm 1976;

8. Bà Nguyễn Viết P2, sinh năm 1970;

9. Ông Huỳnh Minh T4, sinh năm 1983;

10. Ông Tô Thành C, sinh năm 1967;

11. Bà Đặng Thị Â, sinh năm 1964;

12. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1972;

13. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1957;

14. Bà Huỳnh Thị T5, sinh năm 1956;

15. Ông Huỳnh Văn T6, sinh năm 1953;

16. Ông Huỳnh Văn H4;

Cùng địa chỉ: ấp S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Văn P; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Q1 là ông Lê Minh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 15/02/2022, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Văn P (người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật Q) trình bày:

Nguồn gốc đất diện tích 1.380m^2 (đo đạc thực tế 894,4m^2) thuộc các thửa số 01, 02, 03, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1197-2022 ngày 04/7/2023 là do ông P khai phá; phần đất này ông P sử dụng từ 1985 đến năm 2004 bằng việc trồng lúa; từ 2004, ông P cho bà Huỳnh Thị Ú mượn đất trồng cây ăn trái cho đến nay. Phần đất còn lại diện tích 220,5m^2 (ký hiệu C) là đất cha mẹ để lại.

Phần đất bà Huỳnh Thị Q1 tranh chấp có diện tích 1.633,1m^2 thuộc thửa số 01, tờ bản đồ 22 và thửa số 39, 40, 41, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1197-2022 ngày 04/7/2022 do ông P khai phá năm 1985; hiện trạng trước khi khai phá là đất lầy lội, không bằng phẳng, ông P có trồng lúa nước, trồng dâu, trồng cao su, chôm chôm, rồi trồng cao su; sau đó, bán cao su trồng sầu riêng, cây mai, ổi, chôm chôm vào năm 2019 – 2024; bà Q1 không sử dụng phần đất trên, việc bà Q1 cho rằng đất của cha mẹ cho là không đúng sự thật.

Nay, ông P khởi kiện yêu cầu:

- Bà Ú trả lại phần đất diện tích 1.380m^2 (đo đạc thực tế 894,4m^2) thuộc một phần thửa đất số 886, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Công nhận cho ông P phần đất diện tích 2.527,5m^2 (894,4m^2 + 1.633,1m^2), tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1197-2022 ngày 04/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

- Đối với yêu cầu bà Ú trả lại phần đất là con đường đi chung có chiều ngang 04m x chiều dài 25m, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (đo đạc thực tế còn 84,4m^2), ông P không tranh chấp.

- Đối với yêu cầu phản tố của bà Ú và yêu cầu độc lập của bà Q1, ông P không đồng ý.

Ông P thống nhất kết quả đo đạc theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022; 02 mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 04/7/2022; biên bản định giá ngày 14/11/2023; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2024; biên bản định giá ngày 04/12/2024.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện; bản tự khai ngày 15/02/2021; biên bản hòa giải cơ sở ngày 15/12/2021, ngày 16/12/2021; biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2024; đơn kiện bổ sung ngày 03/11/2024; đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện; văn bản xác nhận người làm chứng.

Đơn phản tố ngày 22/9/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Huỳnh Thị Ú (người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Minh L) trình bày:

Nguồn gốc đất diện tích 1.114,9m^2 (gồm phần đất ký hiệu B diện tích 894,4m^2 và phần đất ký hiệu C diện tích 220,5m^2) thuộc các thửa số 01, 02, 03, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1197-2022 ngày 04/7/2022 là của cha mẹ bà Ú khai phá và năm 1990 cho bà Ú sử dụng. Bà Ú đã trồng lúa một thời gian, sau này canh tác lúa không hiệu quả nên bà Ú chuyển sang trồng cây ăn trái. Hiện nay, trên đất bà Ú trồng 30 cây măng cụt trên 20 năm tuổi, 02 cây chôm chôm trên 10 năm, 03 cây dừa trồng năm 2020, 09 cây mít trồng năm 2020 – 2021, 01 cây sầu riêng trồng 2021. Quá trình sử dụng đất ông P biết nhưng không hề phản đối hay tranh chấp. Do đó, bà Ú không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P.

Bà Ú đã sử dụng đất đã trên 30 năm nên theo quy định của Luật Đất đai bà Ú đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Ú có đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.114,9 m^2 cho cá nhân bà Ú.

Đối với phần đất diện tích 1.633,1m^2, bà Q1 và ông P tranh chấp là do cha mẹ bà Ú là ông Huỳnh Văn N3, bà Trần Thị D khai phá. Năm 1990, cha mẹ tiến hành cho đất các anh chị em trong nhà (*khi cho đất chưa được cấp giấy chứng nhận*). Bà Q1 được chia phần đất này. Khi cha mẹ cho đất, bà Q1 trồng lúa nước

nhưng sau đó không trồng do không hiệu quả. Thời gian sau bà Ú nghe nói ông P có mượn đất để trồng rau. Năm 2020 – 2021, khi bà Q1 lấy lại đất để trồng cây, cải tạo đất thì ông P phản đối dẫn đến việc tranh chấp đến nay. Trên đất có 01 cây chôm chôm, cây cao su, 02 bụi tre là cha mẹ bà Q1 trồng, còn cao su là tự mọc. Bà Ú đồng ý yêu cầu độc lập của bà Q1.

Bà Ú thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022; 02 mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 04/7/2022; biên bản định giá ngày 14/11/2023; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2024; biên bản định giá ngày 04/12/2024.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Giấy ủy quyền; biên bản lấy lời khai ngày 20/10/2023; đơn phản tố ngày 22/9/2023.

Đơn yêu cầu độc lập ngày 13/11/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Q1 (người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Minh L) trình bày:

Nguồn gốc đất diện tích 1.633,1m^2 thuộc thửa 01 tờ bản đồ 22 và các thửa 39, 40, 41 tờ bản đồ 21, do cha mẹ là ông Huỳnh Văn N3 và bà Trần Thị D khai phá. Năm 1990, cha mẹ tiến hành cho đất các anh chị em trong nhà. Bà Q1 được chia phần đất 1.633,1m^2. Khi cha mẹ cho đất, bà Q1 trồng lúa nước nhưng sau đó không trồng do không hiệu quả. Thời gian sau, ông P có mượn đất để trồng rau, cây ngắn ngày. Khi bà Ú làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P cản trở nên đất của bà Q1 chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận được. Phần đất cha mẹ cho ông P thì ông P đã được cấp giấy chứng nhận.

Năm 2020, khi bà Q1 yêu cầu ông P trả đất; đồng thời, sau dịch 2021, bà Q1 cho cải tạo đất thì ông P phản đối, vì ông P là em ruột nên bà Q1 muốn hòa giải trong gia đình nhưng ông P không chấp nhận.

Bà Q1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P và có yêu cầu độc lập công nhận phần đất 1.633,1m^2, lý do đất được cha mẹ cho năm 1990, các anh em trong nhà đều biết, tính từ thời điểm bà sử dụng năm 1990 đến nay đã trên 30 năm.

Bà Q1 đồng ý yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Ú.

Bà Q1 thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022; 02 mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 04/7/2022; biên bản định giá ngày 14/11/2023; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2024; biên bản định giá ngày 04/12/2024.

Chứng cứ cung cấp: Đơn đề nghị ngày 02/6/2023; biên bản hòa giải cơ sở ngày 17/8/2023, ngày 24/8/2023; giấy ủy quyền ngày 22/6/2023; đơn yêu cầu độc lập ngày 13/11/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu T, bà Huỳnh Thị Thu H2 trình bày:

Thống nhất trình bày của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T1 trình bày:

Thống nhất trình bày của bà Ú.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Cao S trình bày:

Thống nhất trình bày của bà Q1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Trọng N, bà Tô Thị Ngọc H trình bày:

Ông N, bà H không có tranh chấp đối với gia đình ông P, bà Ú, bà Q1. Ông bà thống nhất sử dụng đúng hiện trạng tại thửa đất số 39, 40, 41, tờ bản đồ số 21.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N1, bà Huỳnh Thị H1 trình bày:

Thống nhất sử dụng đất theo ranh hiện trạng với gia đình ông P, bà Ú.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Đề nghị Tòa án xác minh, giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) *trình bày:*

Theo Công văn 1109/UBND-BTCD ngày 21/5/2024 và Công văn 551 ngày 07/8/2024. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Xác minh của Tòa án đối người làm chứng Huỳnh Văn T6, Huỳnh Thị T5, Huỳnh Thị M là anh em ruột của ông P, bà Ú, bà Q1 xác định:

Toàn bộ đất tranh chấp là do cha mẹ khai phá, cho các con vào khoảng năm 1990. Trong đó, phần đất tranh chấp 1.114,9m^2 thuộc một phần các thửa số 01, 02, 03, cùng tờ bản đồ số 22 là bà Ú sử dụng từ nhưng năm 1990 đến nay. Phần đất tranh chấp 1.633,1m^2 là của cha mẹ để lại cho bà Q1 sử dụng, bà Q1 có trồng lúa nước, sau đó ông P mượn đất trồng rau. Năm 2021, bà Q1 lấy lại đất để cải tạo thì ông P không đồng ý.

Xác minh người làm chứng bên ông P yêu cầu là bà Huỳnh Thị P1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Viết H3 đều xác nhận:

Đất tranh chấp là do cha mẹ ông P khai phá và đã chia đều cho các con sử dụng từ lâu. Những người làm chứng còn lại bên nguyên đơn là ông Lưu Bình T3, ông Nguyễn Trọng K, ông Nguyễn Viết H3, ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Viết P3, ông Lê Văn N2 vắng mặt không có lý do nên không thu thập được ý kiến, đồng thời các ông bà đều có đơn xin xác nhận do ông P nộp cho Tòa án có cùng nội dung xác nhận ông P trồng cao su trên phần đất 2.695m^2. Các đơn xin xác nhận cùng một mẫu chung do nguyên đơn lập và nộp cho Tòa án, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngoài ra, người làm chứng

bà Huỳnh Thị P1 còn xác nhận đất tranh chấp với bà Q1 1.633,1m^2 là cha mẹ cho bà Q1 sử dụng chứ không phải ông P khai phá. Ông P sử dụng phần đất trên từ năm 2021.

Người làm chứng do nguyên đơn yêu cầu (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) là bà Huỳnh Thị N1, ông Tô Văn B, bà Huỳnh Thị H1 xác nhận:

Đất tranh chấp là của cha mẹ ông P khai phá, để lại cho các con từ lâu. Ông P sử dụng khoảng trên 15 năm nay.

Xác minh người làm chứng gần đất tranh chấp bên bà Ú yêu cầu là ông Tô Thành C, bà Đặng Thị Â, ông Nguyễn Văn B1 xác nhận:

Đất tranh chấp 1.633,1m^2 là cha mẹ cho bà Q1 sử dụng chứ không phải ông P khai phá.

Bà Â khai rằng: Khoảng năm 1990, bà đi cấy thuê cho bà Q1 trên đất tranh chấp nên biết bà Q1 sử dụng từ thời điểm đó.

Ông B1, ông C khai đất tranh chấp là do cha mẹ bà Q1 khai phá, đầu tiên là phần đất 1.633,1m^2 cho bà Q1 giáp con kênh (nay là mương nước), tiếp theo đế bà Ú, ông T6, ông B2, ông P. Khi cho đất thì bà Q1 trồng lúa. Phần đất ông P tranh chấp với bà Ú là do bà Ú sử dụng, trồng cây từ mấy chục năm nay.

Xác minh trưởng ấp S hiện tại thể hiện:

Đất tranh chấp có đào ao nuôi cá giữa ông P và bà Q1 là do cha mẹ của đương sự khai phá. Việc ông P đào ao nuôi cá, trồng cây là cách đây 03 năm (năm 2020-2021).

Xác minh trưởng ấp cũ Huỳnh Văn H4 thể hiện:

Đất tranh chấp 894,4m^2 là do bà Ú sử dụng trồng cây từ mấy chục năm nay, không ai tranh chấp; phần đất 1.633,1m^2 là do cha mẹ bà Q1 khai phá để lại cho các con, còn để lại cho ai thì ông không rõ, ông P có sử dụng đất từ khoảng năm 2009 – 2010. Phần đất là thửa số 106, diện tích 1.176,8m^2 là do cha mẹ cho và ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 159, 221, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3, 4, 138 Luật Đất đai năm 2024; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P đối với bà Huỳnh Thị Ú về việc đòi lại phần đất có diện tích 894,4m^2 thuộc thửa số 01, 02, 03, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1197-2022 ngày 04/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 2.527,5m^2 (*phần đất ký hiệu B 894,4m^2 và phần đất 1.633,1m^2)* thuộc thửa số 01, 02, 03, tờ bản đồ số 22 và số 39, 40, 41, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1197-2022 ngày 04/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Huỳnh Văn P đối với bà Huỳnh Thị Ú về việc trả lại phần đất có diện tích 84,4m^2 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Ú về việc công nhận phần đất 1.114,9m^2 (*phần đất ký hiệu B có diện tích 894,4m^2 và phần đất ký hiệu C có diện tích 220,5m^2*) thuộc thửa số 01, 02, 03 tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Huỳnh Thị Ú được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.114,9m^2 thuộc thửa số 01, 02, 03, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1197-2022 ngày 04/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất bà Ú;

- Phía Tây giáp thửa số 01, 39, 40, 41;

- Phía Nam giáp thửa số 05, 06;

- Phía Bắc giáp đường đất;

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Huỳnh Thị Q1 đối với ông Huỳnh Văn P về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 1.633,1m^2 thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 22 và thửa số 39, 40, 41, tờ bản đồ số 21.

Bà Huỳnh Thị Q1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.633,1m^2 thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 22 và thửa số 39, 40, 41, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1197-2022 ngày 04/7/2023. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất bà Ú;

- Phía Tây giáp thửa 39, 40, 41;

- Phía Nam giáp thửa 04;

- Phía Bắc giáp đường đất;

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

6. Bà Huỳnh Thị Q1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Văn P 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7. Bà Huỳnh Thị Ú, Huỳnh Thị Q1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đối với phần đất được công nhận.

8. Chi phí tố tụng (chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá): Số tiền 10.000.000 đồng. Ông P phải chịu và đã nộp xong.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn P chịu số tiền 29.643.200 đồng (hai mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm đồng). Sau khi khấu trừ 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo B3 thu số AA/2021/0007389 ngày 07 tháng 4 năm 2022 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007161 ngày 03 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh), ông P còn phải chịu số tiền 26.843.200 đồng (hai mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm đồng).

Trả cho bà Huỳnh Thị Ú 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009539 ngày 20 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả cho bà Huỳnh Thị Q1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002777 ngày 21 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 28/8/2025, nguyên đơn ông Huỳnh Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 09/9/2025, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Q1 là ông Lê Minh L có đơn kháng cáo một phần một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà Huỳnh Thị Q1 phải thanh toán cho ông P số tiền 200.000.000 đồng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tính công sức đóng góp và giá trị cây trồng trên đất cho ông P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Minh L giữ nguyên yêu cầu phản tố; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Q1 là ông Lê Minh L giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị xem xét lại toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nếu chưa xem xét hết đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Q1 là ông Lê Minh L trình bày: Nguyên đơn không có tôn tạo gìn giữ đất, không có xây dựng nhà hay trồng cây trên đất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022 trên đất chỉ có 01 cây chôm chôm, 02 bụi tre, 02 cây cao su tự mọc, sau thời điểm này mới phát sinh cây trồng nên bà Q1 không đồng ý đền bù vì việc trồng cây là trong quá trình tranh chấp; việc tính 15% công sức đóng góp là không phù hợp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q1 là phù hợp. Tuy nhiên, cách tính công sức đóng góp tôn tạo đất và giá trị cây trồng trên đất cho ông P là chưa phù hợp, nhận thấy cần phải tính lại. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm giảm xuống mức 15% phần tính công sức của ông P và tính lại cho chính xác giá trị cây trồng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/8/2025, nguyên đơn ông Huỳnh Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 09/9/2025, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Q1 là ông Lê Minh L có đơn kháng cáo một phần một phần bản án sơ thẩm; việc kháng cáo, kháng nghị vẫn trong thời hạn quy định. Đơn kháng cáo có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt (riêng bà Trần Thị Thu T có mặt); căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 84,4m^2 đất đường đi thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 12, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

Quá trình tố tụng lời khai của những người làm chứng bên ông P, bà Ú có sự mâu thuẫn với nhau, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đối chất những người làm chứng nhưng các bên vắng mặt nên đối chất không thực hiện được. Tòa án căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1197 ngày 04/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022, ngày 04/12/2024, biên bản định giá tài sản ngày 14/11/2023, ngày 04/12/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện:

Diện tích đất tranh chấp 1.633,1m^2 (đất cây lâu năm), trong đó: 1.187,1m^2 (có 65,7m^2 hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 22; 266,3m^2 (có 78,3m^2 hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 39; 151,1m^2 thuộc thửa số 40; 28,6m^2 thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 21 (ký hiệu A).

Diện tích đất tranh chấp 894,4m^2 (đất cây lâu năm), trong đó: 419,5m^2 (có 111,8m^2 hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 01; 20,5m^2 thuộc thửa số 02; 454,4m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 22 (ký hiệu B).

Diện tích đất tranh chấp 220,5m^2 (đất cây lâu năm), trong đó: 75,1m^2 (có 24,8m^2 hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 01; 13,9m^2 thuộc thửa số 02; 131,5m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 22 (ký hiệu C).

Tài sản trên đất 1.633,1m^2 (ký hiệu A): 02 cây mai trồng năm 2019 – 2020; 01 cây dâu; 02 cây ổi trồng năm 2022; 27 cây sầu riêng trồng năm 2022; 03 cây chôm chôm trồng năm 2024; 05 cây cao su trồng năm 2015 – 2016; 03 cây tràm trồng năm 2019 – 2020; 03 cây tràm trồng năm 2015 – 2016; 02 bụi tre. Ông P trình bày cây do ông P trồng. Bà Q1 trình bày 02 bụi tre do cha mẹ trồng; cây cao su, cây tràm tự mọc.

Tài sản trên đất 894,4m^2 (ký hiệu B): 02 cây chôm chôm trồng năm 2012; 01 cây chôm chôm trồng năm 2021; 03 cây dừa trồng năm 2020; 09 cây mít trồng năm 2020 – 2021; 23 cây măng cụt trên 20 năm tuổi (trồng khoảng năm 2000); 01 cây sầu riêng trồng năm 2021. Các cây này do bà Ú trồng.

[2.2] Ông P yêu cầu bà Ú trả lại phần đất diện tích 894,4m^2 và công nhận quyền sử dụng cho ông P phần đất diện tích 894,4m^2 + 1.633,1m^2 = 2.527,5m^2; bà Ú yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 894,4m^2 + 220,5m^2 = 1.114,9m^2; bà Q1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 1.633,1m^2.

Ông P trình bày diện tích đất 1.633,1m^2 (ký hiệu A), do ông P khai phá năm 1985, ông P sử dụng từ năm 1985 đến năm 2004 để trồng lúa, năm 2004 cho bà Ú mượn đất để trồng cây cho đến nay; diện tích đất 894,3m^2 (ký hiệu B), do ông P khai phá năm 1985, để trồng lúa, sau đó trồng dâu, cao su, sau đó trồng chôm chôm, cao su, năm 2022 trồng sầu riêng và một số cây trồng năm 2020 – 2024; diện tích đất 220,5m^2 (ký hiệu C) là của cha mẹ để lại. Bà Ú, bà Q1 trình bày đất tranh chấp là của cha mẹ để lại.

- Về nguồn gốc đất:

Ông P, bà Ú, bà Q1 đều thống nhất trình bày diện tích đất 220,5m^2 (ký hiệu C) là của cha mẹ để lại, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với diện tích còn lại, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào trình bày của bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T5, ông Huỳnh Văn T6 (anh chị em ruột của ông P, bà Ú, bà Q1) đều xác nhận phần đất tranh chấp là cha mẹ khai phá và cho bà Ú, bà Q1 sử dụng; những người làm chứng bên ông P yêu cầu xác nhận đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ ông P khai phá; chính quyền địa phương là Ban lãnh đạo ấp S cũng xác nhận đất do cha mẹ ông P khai phá. Do đó, có cơ sở xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông P, bà Ú, bà Q1 khai phá để lại.

- Quá trình quản lý sử dụng, đăng ký kê khai diện tích đất 894,4m^2 + 1.633,1m^2:

Ông P trình bày, năm 2010 ông P có đăng ký kê khai thửa đất số 106 (liền kề các thửa đất tranh chấp) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này ông P mới biết thiếu sót diện tích 894,4m^2 + 1.633,1m^2, nên tiến hành đăng ký kê khai thì bà Ú, bà Q1 phản đối nên ông P chưa được cấp quyền sử dụng đất. Bà Q1, bà Ú không thừa nhận việc ông P khai phá mà cho rằng đất là cha mẹ cho các anh em trong nhà từ những năm 1990, mỗi người một phần; phần đất ông P được cho là phần đất được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02095 QSDĐ/QĐ-UB ngày 07/8/2002.

Theo kết quả xác minh tại chính quyền địa phương thì Trưởng ấp S xác nhận ông P sử dụng đất, trồng cây, đào ao nuôi cá từ năm 2021; trưởng ấp cũ trước đây xác nhận thấy ông P sử dụng đất 10 – 15 năm nay; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì ông P sử dụng đất tranh chấp để trồng cây từ năm 2015 – 2024; trình bày của bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T5, ông Huỳnh Văn T6 (anh chị em ruột của ông P, bà Ú, bà Q1) đều xác nhận phần đất tranh chấp là cha mẹ khai phá và cho bà Ú, bà Q1 sử dụng từ năm 1990; kết quả xác minh tại UBND xã T thì đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩ vụ liên quan là có căn cứ.

[2.3] Về tính công sức giữ gìn đất, cải tạo đất và cây trồng trên đất:

Theo chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, ông P có quá trình quản lý tôn tạo phần đất tranh chấp 1.633,1m^2 từ năm 2015 đến nay, Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức giữ gìn đất cho ông P là 15%, buộc bà Q1 thanh toán cho ông P số tiền 171.475.500 đồng là có căn cứ.

Đối với cây trồng trên diện tích đất 1.633,1m^2: 02 cây mai trồng năm 2019 – 2020, giá 400.000 đồng; 01 cây dâu, giá 598.800 đồng; 02 cây ổi trồng năm 2022, giá 296.200 đồng; 27 cây sầu riêng trồng năm 2022, giá 21.824.100 đồng; 03 cây chôm chôm trồng năm 2024, giá 1.205.700 đồng; 05 cây cao su trồng năm 2015 – 2016, giá 2.203.000 đồng; 03 cây tràm trồng năm 2019 – 2020, giá 150.000 đồng; 03 cây tràm trồng năm 2015 – 2016, giá 980.000 đồng; 02 bụi tre. Ông P trình bày cây do ông P trồng. Bà Q1, bà Ú trình bày 02 bụi tre do cha mẹ trồng, còn cây cao su, cây tràm là tự mọc. Đối với cây cao su, cây tràm bà Ú, bà Q1 không có chứng cứ minh nên trình bày không có cơ sở xem xét; đối với bụi tre ông P không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Q1 thanh toán giá trị cây trồng cho ông P số tiền 24.474.800 đồng (gồm 02 cây mai, 02 cây ổi, 27 cây sầu riêng, 03 cây chôm chôm, 03 cây tràm nhỏ, cây dâu), là chưa chính xác vì 03 cây chôm chôm ông P trồng khi đất đang tranh chấp nhưng tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà Q1 đồng ý thanh toán giá trị 03 cây chôm chôm cho ông P, còn 03 cây tràm trồng năm 2015 – 2016 là do ông P trồng. Do đó, bà Q1 có trách nhiệm thanh toán giá trị cây trồng (trừ bụi tre) cho ông P với số tiền 27.657.800 đồng.

Đối với 02 cái ao do ông P đào để nuôi cá không có xây tường kiên cố mà chỉ đào đất lên để nuôi cá nên Tòa án cấp sơ thẩm không định giá để tính giá trị bồi thường là phù hợp quy định.

[2.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, bà H thống nhất sử dụng đúng hiện trạng tại thửa đất số 39, 40, 41, tờ bản đồ 21, không có tranh chấp đối với gia đình ông P, bà Ú, bà Q1; bà H1, bà N1 cũng xác định sử dụng đúng hiện trạng ranh giới đất với gia đình bà Q1 nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận, không xem xét giải quyết là phù hợp quy định.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn P là không có cơ sở chấp nhận; kháng cáo của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Q1 là ông Lê Minh L là có cơ sở chấp nhận một phần. Cần sửa một phần bản án sơ thẩm về giá trị bồi thường cây trồng cho ông P.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp một phần.

Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, riêng bà Q1 là người cao tuổi được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu, riêng bà Q1 là người cao tuổi và đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 159, 221, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 3, 4, 138 Luật Đất đai năm 2024;

- 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn P.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Q1 là ông Lê Minh L.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P đối với bà Huỳnh Thị Ú về việc đòi lại phần đất diện tích 894,4m^2 thuộc thửa số 01, 02, 03, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 2.527,5m^2 (894,4m^2 + 1.633,1m^2) thuộc thửa số 01, 02, 03, tờ bản đồ số 22 và số 39, 40, 41, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P đối với bà Huỳnh Thị Ú về việc trả lại phần đất diện tích 84,4m^2 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Ú về việc công nhận phần đất diện tích 1.114,9m^2 thuộc thửa số 01, 02, 03 tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Huỳnh Thị Ú được quyền quản lý sử dụng diện tích 1.114,9m^2 đất cây lâu năm, gồm: 894,4m^2 (trong đó: 419,5m^2 (có 111,8m^2 hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 01; 20,5m^2 thuộc thửa số 02; 454,4m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 22 + 220,5m^2 (trong đó: 75,1m^2 (có 24,8m^2 hành lang an toàn

đường bộ) thuộc thửa số 01; 13,9m^2 thuộc thửa số 02; 131,5m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo – ký hiệu B, C).

2.5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Huỳnh Thị Q1 đối với ông Huỳnh Văn P về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 1.633,1m^2 thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 22 và thửa số 39, 40, 41, tờ bản đồ số 21.

Bà Huỳnh Thị Q1 được quyền quản lý sử dụng diện tích 1.633,1m^2 đất cây lâu năm (trong đó: 1.187,1m^2 (có 65,7m^2 hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 22; 266,3m^2 (có 78,3m^2 hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 39; 151,1m^2 thuộc thửa số 40; 28,6m^2 thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo – ký hiệu A).

Bà Huỳnh Thị Q1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Văn P công sức giữ gìn đất, giá trị cây trồng trên đất số tiền 199.133.300 đồng (một trăm chín mươi chín triệu một trăm ba mươi ba nghìn ba trăm đồng).

Sau khi bà Huỳnh Thị Q1 thanh toán xong, bà Huỳnh Thị Q1 được quyền sở hữu 02 cây mai; 01 cây dâu; 02 cây ổi; 27 cây sầu riêng; 03 cây chôm chôm, 05 cây cao su; 06 cây tràm.

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

Bà Huỳnh Thị Ú, Huỳnh Thị Q1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đối với phần đất được công nhận.

2.6. Chi phí tố tụng (chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá): Số tiền 10.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Văn P phải chịu, đã nộp xong.

2.7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn P chịu số tiền 29.643.200 đồng (hai mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm đồng), được khấu trừ vào 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo B3 thu số AA/2021/0007389 ngày 07 tháng 4 năm 2022 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007161 ngày 03 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương

(sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh), ông P còn phải chịu số tiền 26.843.200 đồng (hai mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm đồng).

Trả cho bà Huỳnh Thị Ú 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009539 ngày 20 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả cho bà Huỳnh Thị Q1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002777 ngày 21 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Huỳnh Văn P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0011924 ngày 28/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Huỳnh Thị Q1 được miễn nộp án phí.

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

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 18 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 18 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.(80).

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

2025DSPT45184 1 000138 479210 07.01.2026 11:11
Huỳnh Văn Phơi

Nguyễn Thị Duyên Hằng