

Bản án số: 611/2026/DS-PT

Ngày 31-3-2026

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: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – 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 Đặng Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1155/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7093/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm 23439/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 880/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2026; Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 2621/2026/TB-TA ngày 02 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1959; địa chỉ: khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (đối với bị đơn bà Huỳnh Thị L): Ông Phạm Tiến Thiên T1, sinh năm 1983; địa chỉ: A1e.5.06, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A1e.5.06, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 27/10/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H: Bà Trần Thị Hải Y là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Thiên T1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1932; địa chỉ: tổ D, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Huỳnh Thị L: Ông Trương Văn N, sinh năm 1961; địa chỉ: số E, đường Đ, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là số E, đường Đ, khu phố A, phường T, tỉnh Đồng Nai), là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 23/10/2023). Có mặt.

2. Ông Trương Long C, sinh năm 1957; địa chỉ: số A C, khu phố P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ hiện nay: tổ D, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị H1 (Huỳnh Thị T2), sinh năm 1932; địa chỉ: tổ D, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Trần Thị Mai T3, sinh năm 1974; địa chỉ: số F, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là số F, khu phố D, phường T, tỉnh Đồng Nai). Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H; bị đơn bà Huỳnh Thị L, ông Trương Long C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H (sau viết tắt là ông T, bà H) quản lý, sử dụng thửa đất số 948, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.202m², tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau viết tắt là GCNQSDĐ) số CH00243 do Ủy ban nhân dân (sau viết tắt là UBND) huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/02/2011. Thửa đất số 948 trước đây thuộc một phần thửa đất số 20 có diện tích khoảng 1.945m², do vợ chồng ông T, bà H khai phá trước năm 1980.

Phần còn lại của thửa đất số 20 thì một phần diện tích khoảng 743m², bà Huỳnh Thị L đã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, cụ thể: thửa đất số 1069 diện tích 287,8m², nhập vào thửa đất số 715 diện tích là 264,9m² theo GCNQSDĐ số CU039482, số vào sổ cấp GCN: CH02283 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2020 cho bà Huỳnh Thị L; phần còn lại là 190,3m² thuộc thửa đất số 20, hiện nay chưa được cấp GCNQSDĐ và phần đất này hiện do vợ chồng ông T, bà H đang quản lý, sử dụng.

Do đó, vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận cho ông T, bà H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 743m², trong đó: thửa đất số 20 diện tích 190,3m²; thửa đất số 1069 diện tích 287,8m²; thửa đất số 715 diện tích 264,9m², tờ bản đồ số 06 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi GCNQSDĐ số CU 039482, số vào sổ cấp GCN CH02283 ngày 17/01/2020 cấp cho bà Huỳnh Thị Lữ .

Ngày 09/9/2024, ông T và bà H khởi kiện bổ sung đối với ông Trương Long C, bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Thị Mai T3 (sau viết tắt là ông C, bà H1, bà T3) yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông C, bà H1 và bà T3 có nghĩa vụ trả lại cho ông T và bà H diện tích đất khoảng 200m², tại khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đối với các cây tràm trên đất tranh chấp là do nguyên đơn trồng, đối với diện tích đất 01m² nguyên đơn không tranh chấp.

Đối với diện tích đất 287m² thuộc thửa đất số 46 chưa ai được cấp GCNQSDĐ, phần đất này nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, không ai tranh chấp phần đất này nên nguyên đơn không tranh chấp.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với các bị đơn và yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn diện tích đất 766,6m², trong đó: 190,3m² thuộc thửa đất số 20; 176,2m² thuộc thửa đất số 46; 121,9m² thuộc thửa đất số 715 và 278,2m² thuộc thửa đất số 1069 theo Mảnh trích lục địa chính ngày 24/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương và yêu cầu bị đơn ông C, bà H1, bà T3 trả lại 47,3m² thuộc thửa đất số 716 theo Mảnh trích lục địa chính ngày 21/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đối với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 21/01/2025 thì nguyên đơn không đồng ý vì cho rằng kết quả đo đạc không lồng ghép bản đồ cấp GCNQSDĐ nên không xác định được phần đất các bị đơn sử dụng của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hoãn phiên tòa để tiến hành đo đạc, định giá lại đất tranh chấp. Đối với chữ ký của ông T tại Phiếu lấy ý kiến khu dân cư đề ngày 31/7/2018 trong hồ sơ cấp đất cho bà Huỳnh Thị L và tại Biên bản về việc đo đạc và xác định hiện trạng mốc ranh giới sử dụng đất ngày 28/8/2014 trong hồ sơ cấp đất cho ông Trần Tử B không phải là chữ ký của ông T nên nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông T trong hai văn bản này.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Huỳnh Thị L là ông Trương Văn N trình bày:

Ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H có mối quan hệ là anh em họ với cha, mẹ của ông N là ông Trương Văn C1, chết năm 2003 và bà Huỳnh Thị Lữ . Thửa đất số 20 có nguồn gốc là do ông bà nội để lại từ trước năm 1975. Gia đình ông T, bà H sử dụng một phần thửa đất số 20 (là phần đất thuộc thửa đất số 948), gia đình bà L quản lý, sử dụng phần đất còn lại (nay là thửa 1069, thửa

715) và 01 phần đất thuộc thửa 20 (chưa được cấp GCNQSDĐ). Năm 2010, ông T, bà H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với phần đất ông, bà quản lý, có đo đạc thực tế và bà Huỳnh Thị L có ký xác nhận ranh giới đất được thể hiện tại Biên bản trích đo địa chính thửa đất ngày 27/9/2010 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương. Bản vẽ thể hiện rõ nội dung: diện tích 743m² thuộc thửa đất 20 là phần đất bà Huỳnh Thị L quản lý, sử dụng. Ngoài ra, hồ sơ cấp đất của ông T, bà H còn có các văn bản khác thể hiện ông bà xin cấp GCNQSDĐ với diện tích 1.202m², thửa đất số 948 như Công văn số 1300/CNTU-KT ngày 24/5/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Phần đất còn lại của thửa đất số 20 do bà L quản lý, sử dụng. Đến năm 2020, bà L làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với phần đất còn lại của thửa đất số 20 và các thửa đất số 714, 715, 8, 893, 463, 379. Ngày 17/01/2020, bà L được UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CH02283 bao gồm các thửa đất số 379, 463, 8, 714, 715, 893, 1069, trong đó một phần đất của thửa đất số 20 nhập vào thửa 715, hình thành thửa mới là 1069. Thời điểm bà L được cấp đất, ông T, bà H là người cắm cột mốc để phân định ranh giới với thửa đất số 948. Nguyên đơn cho rằng đã trồng tràm trên đất là không có căn cứ là vì trước khi bà L làm thủ tục cấp GCNQSDĐ vào năm 2020, vợ chồng ông T, bà H có xin bà L trồng tràm tại gần phần đất có mộ của gia đình bà L. Do có mối quan hệ là anh em trong gia đình nên bà L mới đồng ý cho trồng tràm, không có việc ông, bà quản lý sử dụng phần đất này như đơn khởi kiện đã nêu. Việc cấp GCNQSDĐ cho bà L là hợp pháp nên ông N đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với cây trồng trên thửa đất số 1069, phần đất còn lại của thửa đất số 20 là do nguyên đơn trồng, bị đơn sẽ thanh toán lại giá trị cho nguyên đơn theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông Trương Long C trình bày:

Cha của ông C là ông Trần Tử B, sinh năm 1927, chết năm 2018. Ông B có vợ tên Nguyễn Thị H1 (còn có tên gọi khác là bà Huỳnh Thị T2). Ông B và bà T2 có 02 người con chung là ông C và bà Trần Thị Mai T3. Ngoài những người con này, ông B không còn người con nuôi, con riêng nào khác.

Thửa đất số 716, tờ bản đồ số 06, diện tích 162m² tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông Trần Tử B được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CH01309 ngày 17/3/2015. Nguồn gốc đất do ông bà nội để lại cho cha mẹ của ông C. Tại cạnh hướng Tây tiếp giáp đường đất (hiện trạng là đường nhựa). Con đường này trước đây là đường đất nhưng sau đó Nhà nước vận động nhân dân hiến đất làm đường nên gia đình ông C có hiến một phần đất thuộc thửa đất số 716 làm đường nên con đường mới rộng như hiện nay, phần đất còn lại gia đình ông C vẫn quản lý, sử dụng đến nay. Tiếp giáp đất gia đình ông C là phần đất còn lại của thửa đất số 20 do bà Huỳnh Thị L quản lý, sử dụng, không tiếp giáp thửa 948 của ông T, bà H. Do đó, việc ông T, bà H tranh chấp với

gia đình ông C, ông không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 (Huỳnh Thị T2), bà Trần Thị Mai T3 thống nhất ý kiến trình bày của ông Trương Long C.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông T, bà H trình bày ý kiến tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà H đối với bị đơn ông C, bà H1, bà T3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H với bị đơn bà Huỳnh Thị L về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 725m² trong đó thửa đất số 20 diện tích 99,5m²; thửa đất số 1069 diện tích 344,1m²; thửa đất số 715 diện tích 234,1m², tờ bản đồ số 06 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H với bị đơn ông Trương Long C, bà Nguyễn Thị H1 (Huỳnh Thị T2), bà Trần Thị Mai T3 về việc yêu cầu ông Trương Long C, bà Nguyễn Thị H1 (Huỳnh Thị T2), bà Trần Thị Mai T3 chấm dứt hành vi cản trở ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị Kim H sử dụng đất và trả lại diện tích đất khoảng 47,3m², thuộc thửa đất số 716.

3. Bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ thanh toán giá trị 284 cây tràm có trên phần diện tích đất 223,1m² thuộc thửa 715, thửa đất số 1069 và diện tích 99,5m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 06, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H với số tiền là 63.900.000 đồng (sáu mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng). Sau khi thanh toán xong, bà Huỳnh Thị L được quyền sở hữu các cây tràm trên.

4. Ông Trương Long C, bà Nguyễn Thị H1 (Huỳnh Thị T2), bà Trần Thị Mai T3 có nghĩa vụ thanh toán giá trị 25 cây tràm trên phần đất tranh chấp 47,3m² thuộc thửa đất số 715, tờ bản đồ số 06, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H với số tiền 5.700.000 đồng (năm triệu bảy trăm nghìn đồng). Sau khi thanh toán xong, ông Trương Long C, bà Nguyễn Thị H1 (Huỳnh Thị T2), bà Trần Thị Mai T3 được quyền sở hữu các cây tràm trên đất.

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

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, bị đơn bà Huỳnh Thị L và ngày 19 tháng 6 năm 2025, bị đơn ông Trương Long C kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa

án cấp phúc thẩm xác định lại số lượng, đường kính cây tràm và áp giá bồi thường theo Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh B.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tòa án sơ thẩm không kiểm đếm cây trồng trên đất chỉ tính mào, chưa xác định đúng vị trí, ranh giới các thửa đất, kết quả đo đạc không thể hiện vị trí tranh chấp thuộc thửa đất nào. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Huỳnh Thị L trình bày: Ranh giới thửa đất do bị đơn chỉ là đúng, nguyên đơn chỉ không đúng; nguyên đơn căn cứ bản vẽ năm 2021 khởi kiện là không có cơ sở vì bản vẽ này tự nguyên đơn yêu cầu; số lượng cây tràm trên đất không đúng thực tế, Tòa án áp giá không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn ông Trương Long C trình bày: Thửa đất số 761 là của gia đình ông C, trước đây đã hiến đất làm đường, phần còn lại của gia đình ông C. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích các tình tiết, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy qua kết quả các lần xem xét, thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các thửa đất tranh chấp, Tòa án, các bên đương sự không xác định được vị trí ranh mốc giới các thửa đất tranh chấp, không xác định được số lượng cây tràm trên đất dẫn đến giải quyết vụ án chưa chính xác, không đảm bảo việc thi hành án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên hủy bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H và bà Huỳnh Thị L, ông Trương Long C đúng quy định và nộp trong thời hạn theo Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử

theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H và bị đơn bà Nguyễn Thị H1 (Huỳnh Thị T2), bà Trần Thị Mai T3 vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự thấy rằng:

[2.1] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 09-2025 ngày 21/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1069, thửa đất số 20 và một phần các thửa đất số 716, 715, trong đó phần tranh chấp: giữa thửa đất số 948 và thửa đất số 715 có diện tích 234,1m²; giữa thửa đất số 948 và thửa đất số 716 có diện tích 47,3m²; thửa đất số 20 diện tích 99,5m²; thửa đất số 1069 diện tích 344,1m².

Theo Đơn khởi kiện ngày 10/4/2023, nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 743m² thuộc các thửa đất số 20, 1069 và 715, tờ bản đồ số 06 (bút lục 01).

Đơn khởi kiện ngày 19/5/2023, nguyên đơn đã sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 743m² thuộc các thửa đất số 20 diện tích 190,3m², thửa đất số 1069 diện tích 287,8m² và thửa đất số 715 diện tích 264,9m², tờ bản đồ số 06 (bút lục 80-81).

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/9/2024, nguyên đơn đã bổ sung yêu cầu khởi kiện: 199,6m² do thửa đất số 948 biến động tăng; 19m² thuộc thửa đất số 716; 2,2m² thuộc thửa đất số 37; 278,2m² thuộc thửa đất số 1069; 121,9m² thuộc thửa đất số 715; 190,3m² thuộc thửa đất số 20; 176,2m² thuộc thửa đất số 46 (bút lục 224).

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/10/2024, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông C, bà T2 và bà T3 trả lại phần đất lấn chiếm là 200m² thuộc thửa đất số 716 (bút lục 230).

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 26/3/2025, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng đất tổng diện tích 725m² (trong đó: thửa đất số 20 diện tích 99,5m²; thửa đất số 1069 diện tích 344,1m²; thửa đất số 715 diện tích 234,1m²). Tuy nhiên, nguyên đơn không có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng đất diện tích cụ thể: 190,3m² thuộc thửa đất số 20; 2,2m² thuộc thửa đất số 37; 176,2m² thuộc thửa đất số 46; 121,9m² thuộc thửa đất số 715; 278,2m² thuộc thửa đất số 1069 theo Mảnh trích lục địa chính ngày 25/4/2021 và 47,3m² thuộc thửa đất số 716.

Căn cứ quy định tại Điều 5, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án chỉ giải quyết vụ án trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự.

Tuy nhiên, đối chiếu với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm thấy rằng, yêu cầu của nguyên đơn có thay đổi về diện tích so với các đơn khởi kiện, thửa đất số 46 và một phần thửa đất số 37 thể hiện nguyên đơn có Đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/9/2024 (bút lục 224). Hồ sơ vụ án không thể hiện ý chí của nguyên đơn về việc rút yêu cầu khởi kiện nêu trên và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này, nguyên đơn khởi kiện dựa trên kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính ngày 24/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T nên đây không thuộc trường hợp khởi kiện bổ sung tại phiên tòa mà đã được khởi kiện trước đó và thuộc phạm vi giải quyết của Tòa án.

Đồng thời, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về diện tích 278,2m² thuộc thửa đất số 1069 thì theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 09-2025 ngày 21/01/2025 kết quả đo đạc phần tranh chấp thửa đất số 1069 có diện tích là 344,1m². Và các thửa đất tranh chấp khác (thửa đất số 20, 715) đều không khớp với diện tích đo đạc thực tế theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 09-2025 ngày 21/01/2025. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vị trí đất tranh chấp thực tế ở đâu, thuộc thửa đất nào, chưa làm rõ mâu thuẫn giữa Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 09-2025 ngày 21/01/2025 và Mảnh trích lục địa chính ngày 24/5/2021.

Từ đó cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với thửa đất số 20 diện tích 99,5m²; thửa đất số 1069 diện tích 344,1m²; thửa đất số 715 diện tích 234,1m² là chưa đúng.

[2.2] Mặt khác, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 06/12/2024 thể hiện tài sản gắn liền với đất tranh chấp cụ thể: phần giữa thửa đất số 948 và 716 có 25 cây tràm; giữa thửa đất số 948 với 715 và 1069 có 59 cây tràm và thửa đất số 20 có 225 cây tràm, tất cả cây tràm đều do nguyên đơn trồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xác định khi thẩm định không kiểm đếm thực tế mà tính ước lượng số lượng cây tràm gắn liền trên đất tranh chấp dẫn đến xác định giá không đúng chuẩn loại, kích thước, số lượng.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, phía nguyên đơn cung cấp số lượng cây tràm cụ thể: thửa đất số 716 có 147 cây; thửa đất số 715 có 145 cây; thửa đất số 1069 có 220 cây và thửa đất số 20 có 120 cây.

Sau đó, nguyên đơn và bị đơn tự kiểm đếm và cung cấp số lượng cây tràm trên đất tranh chấp mâu thuẫn, chênh lệch rất nhiều so với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, cụ thể: tại Văn bản xác nhận ngày 13/3/2026 thì nguyên đơn xác định số lượng cây tràm trên đất tranh chấp: thửa đất số 716 có 147 cây; thửa đất số 715 có 145 cây; thửa đất số 1069 có 220 cây và thửa đất số 20 có 150 cây. Tại Đơn xác định ngày 26/02/2026, bị đơn xác định số lượng cây tràm trên đất tranh chấp: thửa đất số 715 có 73 cây; thửa đất số 1069 có 105 cây; thửa đất số 716 có 15 cây và thửa đất số 20 có 29 cây.

Xét thấy, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất mà các đương sự đều

thống nhất cây tràm trên đất là do nguyên đơn trồng nên khi giải quyết vụ án buộc phải xem xét số lượng, giá trị cây tràm để xác định giá trị bồi thường khi xem xét đất thuộc quyền sử dụng của ai. Đồng thời, cây tràm được trồng trên tất cả các thửa đất số 1069, 715, 716, 20, 46 nhưng ranh giới, mốc giới giữa các thửa đất hoàn toàn không có mà hiện trạng các thửa đất này là mảnh bằng phẳng liền nhau và đã trồng cây tràm trên toàn bộ diện tích các thửa đất, trong khi đó các đương sự chỉ tranh chấp một phần thửa số 1069, 716 và 715 mà không xác định được phần tranh chấp thuộc phạm vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nào. Cho nên, việc Tòa án cấp sơ thẩm không kiểm đếm đúng số lượng cây tràm gắn với từng vị trí đất tranh chấp sẽ không thể thi hành án được.

[2.5] Từ những nhận định nêu trên nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã cố gắng thực hiện nhiều biện pháp thu thập chứng cứ về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất nhưng lại có những thiếu sót nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung. Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn có cơ sở chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo đều là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn T bà Nguyễn Thị Kim H và bị đơn bà Huỳnh Thị L và ông Trương Long C.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Huỳnh Thị L, ông Trương Long C thuộc trường hợp được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (19).

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

Trần Thị Thanh Trúc