

Bản án số: 722/2026/DS-PT

Ngày 14/4/2026

V/v “Tranh chấp kiện đòi tài sản,
yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp
luật, yêu cầu hủy giấy chứng 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: Ông Nguyễn Công Lực.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;

Bà Nguyễn Thị Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - 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.

Vào ngày 07 và ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ
lý số 77/2026/TLPT-DS ngày 06/01/2026 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản,
yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của
Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng
nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1403/2026/QĐXX-PT
ngày 09/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3993/2026/QĐ-PT ngày
24/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ A, khu phố
H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm
1978; địa chỉ: Số D Đại lộ B, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là
người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2024). Ông H có
mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng
Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bò Minh Q, sinh năm 1998; địa
chỉ: Số F đường số N, khu phố A H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là

người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2026). Ông Q có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Vũ Thị Hồng H1 - Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Luật sư H1 có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh Công Đ, sinh năm 1991; địa chỉ: Tô I, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đ vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn P là ông Nguyễn Tiến H; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị N là bà Lê Thị Ngọc T; bị đơn bà Trần Thị N.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (ông Phạm Văn P) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Tiến H) trình bày:*

Ông Phạm Văn P và bà Trần Thị N có mối quan hệ tình cảm, chung sống với nhau như vợ chồng. Năm 2021, ông P có nhận chuyển nhượng thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 với số tiền 2.440.000.000 đồng. Ông P còn chi cho người môi giới số tiền 30.000.000 đồng và phí dịch vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số tiền 12.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P đã đặt cọc cho bên chuyển nhượng số tiền 100.000.000 đồng.

Từ ngày 01/12/2021 đến ngày 15/12/2021, ông P phải tham gia khóa đào tạo tại Ban Chỉ huy Quân sự thị xã T nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng và làm các thủ tục sang tên. Do đó, ông P có nhờ bà N thay ông P thực hiện các thủ tục và đứng tên giùm trên GCNQSDĐ.

Do khóa đào tạo quân sự hạn chế thời gian ra ngoài nên ngày 09/12/2021 ông P đã đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 - Chi nhánh T1 rút số tiền khoảng 2.600.000.000 đồng. Ông P giao cho bà N số tiền 2.340.000.000 đồng, số tiền còn lại ông P sử dụng vào việc cá nhân. Bà N sử dụng số tiền 1.300.000.000 đồng để giải chấp cho bên chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại cho bên chuyển nhượng sau khi công chứng.

Ngày 10/12/2021, bà N và bên chuyển nhượng đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, số công chứng 012915, Quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Ông P có liên hệ người hỗ trợ thực hiện thủ tục và ông P giữ giấy tờ liên quan, trong đó có bản chính GCNQSDĐ.

Theo GCNQSDĐ được cấp cho bà Trần Thị N có số phát hành: DC950935, số vào sổ cấp GCN: CS22886 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022 thể hiện thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 198,3m². Hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị 60m², đất trồng cây lâu năm 138,3m². Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2054. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 60m²; nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 138,3m² (thửa đất có 25m² đất cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường nhựa) và nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Kim H2.

Sau khi ông P hoàn thành khóa đào tạo quân sự trở về đã yêu cầu bà N thực hiện thủ tục sang tên lại GCNQSDĐ cho ông P nhưng bà N không thực hiện. Giữa ông P và bà N có mâu thuẫn trong cuộc sống nên bà N đã về quê sinh sống. Ông P là người quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất cho đến nay.

Sau đó, ông P được biết được bà N đã đi khai báo gian dối mất GCNQSDĐ để được cấp lại trong khi ông P đang giữ toàn bộ hồ sơ giấy tờ quyền sử dụng đất. Bà N đã được cấp lại GCNQSDĐ mới có số phát hành: DM603114, số vào sổ cấp GCN: CN26379 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 31/01/2024 đối với thửa số 2529, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 198,3m². Do đó, ông Phạm Văn P khởi kiện đối với bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc bà Trần Thị N trả lại cho ông Phạm Văn P quyền sử dụng đất có diện tích 198,3m² thuộc thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Hủy GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất có số phát hành: DM603114, số vào sổ cấp GCN: CN26379 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 31/01/2024 cho bà Trần Thị N đối với thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 có diện tích 198,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Hủy GCNQSDĐ có số phát hành: DC950935, số vào sổ cấp GCN: CS22886 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022 cho bà Trần Thị N đối với thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 có diện tích 198,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị N về việc buộc ông P chấm dứt hành vi trái pháp luật, cản trở việc sử dụng đất thuộc thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22, diện tích 198,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương

(nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) và yêu cầu ông P trả lại tiền cho thuê nhà thì ông P không đồng ý.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Lê Thị Ngọc T) trình bày:*

Bà Trần Thị N và ông Phạm Văn P có quen biết nhau. Năm 2022, bà N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22, có diện tích 198,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) từ bà Nguyễn Thị Kim H2 và ông Văng Văn Hồng D. Thời điểm nhận chuyển nhượng đã có căn nhà cấp 4 và giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai. Cuối năm 2022, do nhà ở bị xuống cấp nên bà N có cải tạo, sửa chữa với số tiền khoảng 150.000.000 đồng.

Cuối năm 2023, bà N có về huyện T, tỉnh Đồng Tháp giải quyết công việc cá nhân. Ngày 08/10/2024, bà N trở lại phát hiện căn nhà đã có người vào sinh sống. Sau đó, bà N được biết do ông P cho người khác thuê nhà của bà N.

Bà N không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông P vì quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 có diện tích 198,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) là của bà N. Đồng thời, bà N có yêu cầu phản tố đối với ông P như sau:

Buộc ông P chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở bà N sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 198,3m² thuộc thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Buộc ông P trả số tiền cho thuê nhà tính từ ngày 14/10/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 8.720.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Huỳnh Công Đ) trình bày:*

Ngày 30/8/2024, ông Huỳnh Công Đ có ký hợp đồng thuê nhà của ông Phạm Văn P với số tiền 800.000 đồng/tháng. Tranh chấp giữa ông Phạm Văn P và bà Trần Thị N thì ông Đ không có ý kiến. Ông Đ xin từ chối hòa giải, đối chất và yêu cầu được giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P đối với bà Trần Thị N về việc tranh chấp kiện đòi tài sản như sau:

Xác định quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế 196,8m² (trong đó có 60m² đất ở đô thị) và các tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà cấp 4, mái tole cột kèo sắt phía trước nhà, mái tole phía sau nền xi măng phía sau nhà, tường xây tô phía sau, trụ cổng (02 trụ) và cửa sắt, nền sân gạch phía trước, tường rào lưới B40, 05 trụ bê tông, chân tường xây cao 30cm ốp gạch, đoạn tường xây ốp gạch cao 30cm, dài 9,9m và lợi tức là tài sản chung của ông P và bà N.

1. Giao cho ông Phạm Văn P được quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế 196,8m² (trong đó có 60m² đất ở đô thị). Quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

Phía bắc giáp thửa đất số 2432 có chiều dài 39,58m.

Phía đông giáp đường nhựa, có chiều ngang 5m.

Phía tây có chiều ngang 4,95m.

Phía nam giáp thửa đất số 2530, có chiều dài 39,56m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số phát hành: DM603114, số vào sổ cấp GCN: CN26379 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 31/01/2024 cho bà Trần Thị N để làm thủ tục cấp lại cho ông Phạm Văn P.

Ông Phạm Văn P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Ông Phạm Văn P được quyền quản lý, sử dụng các tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà cấp 4, mái tole cột kèo sắt phía trước nhà, mái tole phía sau nền xi măng phía sau nhà, tường xây tô phía sau, trụ cổng (02 trụ) và cửa sắt, nền sân gạch phía trước, tường rào lưới B40, 05 trụ bê tông, chân tường xây cao 30cm ốp gạch, đoạn tường xây ốp gạch cao 30cm, dài 9,9m.

2. Buộc ông Phạm Văn P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị N số tiền 702.340.750 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn P về việc:

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số phát hành: DM603114, số vào sổ cấp GCN: CN26379 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 31/01/2024 cho bà Trần Thị N đối với thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 có diện tích 198,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: DC950935, số vào sổ cấp GCN: CS22886 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022 cho bà Trần Thị N đối với thửa đất số 2529, tờ bản đồ số

22 có diện tích 198,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị N về việc buộc ông Phạm Văn P chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở bà Trần Thị N sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 198,3m² thuộc thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Ngày 23/9/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn P là ông Nguyễn Tiến H nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 23/9/2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị N là bà Lê Thị Ngọc T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 25/9/2025, bị đơn bà Trần Thị N nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 25/9/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 25/9/2025, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

1. Ông Phạm Văn P được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế 196,8m² (trong đó có 60m² đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường H, thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

- Phía bắc giáp thửa đất số 2432 có chiều dài 39,58m.
- Phía đông giáp đường nhựa, có chiều ngang 5m.
- Phía tây có chiều ngang 4,95m.
- Phía nam giáp thửa đất số 2530, có chiều dài 39,56m.

(Sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số phát hành: DM603114, số vào sổ cấp GCN:

CN26379 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 31/01/2024 cho bà Trần Thị N để làm thủ tục cấp lại cho ông Phạm Văn P.

2. Ông Phạm Văn P được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường H, thành phố Hồ Chí Minh, gồm có: căn nhà cấp 4, mái tole cột kèo sắt phía trước nhà, mái tole phía sau, nền xi măng phía sau nhà, tường xây tô phía sau, trụ cổng (02 trụ) và cửa sắt, nền sân gạch phía trước, tường rào lưới B40, 05 trụ bê tông, chân tường xây cao 30cm ốp gạch, đoạn tường xây ốp gạch cao 30cm, dài 9,9m.

3. Ông Phạm Văn P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị N số tiền 1.500.000.000 đồng.

Ông Phạm Văn P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, sau khi đã thanh toán cho bà Trần Thị N toàn bộ các khoản phải trả, có văn bản xác nhận của bà Trần Thị N trong trường hợp các bên tự nguyện thi hành án hoặc có văn bản xác nhận của cơ quan thi hành án dân sự trong trường hợp cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định thi hành án theo yêu cầu.

4. Các bên đương sự không tranh chấp về những nội dung khác liên quan đến thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường H, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Phạm Văn P chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thấy, thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 là không cần thiết nữa. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp kiện đòi tài sản, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tài sản các đương sự

tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn do pháp luật quy định.

[3] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự đã được thông báo hợp lệ về phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công Đ có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết giải quyết vụ án. Xét thấy, thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn P phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo thỏa thuận. Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 296 và Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Ông Phạm Văn P được quyền quản lý, sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế 196,8m² (trong đó có 60m² đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 tại phường H, thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

- Phía bắc giáp thửa đất số 2432 có chiều dài 39,58m.
- Phía đông giáp đường nhựa, có chiều ngang 5m.
- Phía tây có chiều ngang 4,95m.
- Phía nam giáp thửa đất số 2530, có chiều dài 39,56m.

(Sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số phát hành: DM603114, số vào sổ cấp GCN: CN26379 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 31/01/2024 cho bà Trần Thị N để làm thủ tục cấp lại cho ông Phạm Văn P.

2.2. Ông Phạm Văn P được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 tại phường H, thành phố Hồ Chí Minh, gồm có: căn nhà cấp 4, mái tole cột kèo sắt phía trước nhà, mái tole phía sau, nền xi măng phía sau nhà, tường xây tô phía sau, trụ cổng (02 trụ) và cửa sắt, nền sân gạch phía trước, tường rào lưới B40, 05 trụ bê tông, chân tường xây cao 30cm ốp gạch, đoạn tường xây ốp gạch cao 30cm, dài 9,9m.

2.3. Ông Phạm Văn P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị N số tiền 1.500.000.000 đồng.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ông Phạm Văn P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này, sau khi đã thanh toán cho bà Trần Thị N toàn bộ các khoản phải trả, có văn bản xác nhận của bà Trần Thị N trong trường hợp các bên tự nguyện thi hành án hoặc có văn bản xác nhận của cơ quan thi hành án dân sự trong trường hợp cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định thi hành án theo yêu cầu.

2.4. Các bên đương sự không tranh chấp về những nội dung khác liên quan đến thửa đất số 2529, tờ bản đồ số 22 phường H, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Ông Phạm Văn P phải chịu chi phí sao lục hồ sơ, đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản với tổng số tiền 4.445.522 đồng (đã nộp xong).

- Ông Phạm Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.000.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000966 ngày 25/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh), còn phải tiếp tục nộp 56.700.000 đồng.

- Bà Trần Thị N không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005729 ngày 01/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004100 ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự thành phố H.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phạm Văn P không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022588 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019965 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ GDKT 1);
- VKSND TPHCM cơ sở 2;
- TAND khu vực 18 – TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 18 – TPHCM;
- Các đương sự (3);
- Lưu: Tổ HCTP, HSVA (13). (58)

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

Nguyễn Công Lực