

Bản án số: 867/2026/DS-PT
Ngày 05/5/2026
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 Nguyễn Văn Huỳnh.

Các Thẩm phán: Ông Cao Nhật Thanh;

Ông Bùi Ngọc Thạch.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 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 thụ lý số 65/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 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 số 1927/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 5418/2026/QĐ-PT ngày 17/4/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Phạm Xuân Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Đ có mặt.

- Bị đơn: ông Trần Trung C, sinh năm 1945; địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông C có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Cao Văn Đ1, sinh năm 1994; địa chỉ: 3 đường Đ, khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 18/3/2022). Ông Đ1 có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Từ Văn N - Công ty L4; địa chỉ: Số I H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông N có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

2. Ông Dương Thanh H, sinh năm 1981; (chết ngày 27/10/2023). Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Thanh H:

2.1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

2.2. Ông Dương Văn C1, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

2.3. Bà Đỗ Thị Chinh N1, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

2.4. Anh Dương Thanh S, sinh năm 2002; địa chỉ: Tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2.5. Cháu Dương Gia H1, sinh ngày 14/7/2013; địa chỉ: Tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện hợp pháp: Anh Dương Thanh S, sinh năm 2002; địa chỉ: Tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích của cháu Dương Gia H1: ông Nguyễn Phước L – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà T, ông C1, bà N1, anh S: ông Dương Lý T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2024). Ông T1 có mặt.

3. Ông Phạm Hoàng Đ2, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

4. Bà Phạm Thị Thu H2, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

5. Ủy ban nhân dân phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

6. Công ty TNHH Một thành viên C5; địa chỉ: thửa đất số 989, tờ bản đồ số 40, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: ông Vũ Xuân T2, sinh năm 1982; nơi cư trú: tổ G, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch công ty kiêm giám đốc). Vắng mặt

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ, bị đơn ông Trần Trung C.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn trình bày:*

Trước đây vào khoảng năm 1990 gia đình của ông Phạm Xuân Đ khai phá phần đất thuộc các thửa số 511, 512, 531, 576 tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau khi khai phá đất thì ông Đ có trồng tràm bông vàng, đến năm 2008 thì ông Đ thanh lý tràm bông vàng. Từ năm 2008 đến nay do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông Đ chỉ cải tạo bề mặt đất để giữ gìn đất mà không canh tác. Ngày 10/11/2010, ông Đ có thuê người chở 20 xe đất, ngày 15/10/2012 thuê người chở 25 xe đất để san lấp phần diện tích ruộng sát mương bà T3 do mưa chảy bị sạt lở. Hiện trạng trên đất chỉ có cây tự mọc chứ không có cây trồng, tài sản gì trên đất. Do phần đất này trước đây là đất trũng, việc đo đạc khó khăn nên phía ông Đ cũng không có đăng ký, kê khai. Đến năm 2018, ông Đ đã đăng ký và hoàn thành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với các thửa đất 511, 512, 531, 576. Tuy nhiên, trong quá trình hoàn thành các thủ tục thì ông Trần Trung C tranh chấp.

Ông Đ và ông C đã tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân (UBND) phường K. Trong quá trình hòa giải ông C đều cho rằng các thửa 511, 531 là của gia đình ông C quản lý sử dụng từ năm 1975 đến nay và không đồng ý việc ông Đ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Tại biên bản hòa giải ngày 05/01/2021 của UBND phường K, Hội đồng hòa giải của UBND phường K đề xuất UBND phường K lập thủ tục trình UBND thị xã T xem xét giao các Thửa đất số 511, 531 cho UBND phường K quản lý. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Phòng T5 thuộc UBND thành phố T đã có Công văn số 883/PTNMT-ĐĐ ngày 03/7/2023 xác định rằng các thửa đất số 511, 531 không thuộc danh mục đất công do Nhà nước quản lý (theo Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 của UBND thị xã T) và các thửa 511, 512, 531 và 576 chưa được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân nào.

Tại các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện trên thửa đất 531 có 18 cây tràm tự mọc có đường kính từ 20 - 40 cm và 02 chuồng gà, vịt.

Việc có chuồng gà, vịt này là do trước đây gia đình của bà Phạm Thị T (chủ thửa đất 128 – liền ranh thửa 531) và ông Dương Thanh H (con bà T) có xin ông Đ cho nuôi nhờ trên phần đất này, khi nào ông Đ cần sử dụng sẽ trả lại, việc cho nuôi nhờ này không có thể hiện bằng văn bản. Trên thực tế những cây tràm trên phần đất này là do ông Đào T4 lại sau khi đã thanh lý từ năm 2008 đến nay. Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T và ông H về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích thửa 531 cho gia đình bà T, ông H thì ông Đ không đồng ý vì đây là phần đất do gia đình ông Đ khai phá và quản lý sử dụng.

Về việc ông C trình bày về việc cha mẹ ông C có bán cho gia đình ông Đào P diện tích thửa 512, 576 cho cha ông Đào để canh tác là không đúng sự thật. Trên thực tế các thửa 372, 374, 375, 376, 418, 419, 420, 421, 422, 423 đã được cấp sổ, các thửa này từ trước năm 1990 do cha của ông Đ là ông Phạm Văn C2 đã mua lại của mẹ ông Trần Trung C trồng lúa, trong quá trình trồng lúa ông C2 và gia đình đã khai hoang thêm 4 thửa đất là 512, 576, 511, 531. Do đó, đối với yêu cầu phản tố của ông C yêu cầu Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp cho ông C thì ông Đ không đồng ý.

Việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của ông Đ là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật tuy nhiên lại bị ông C tiến hành ngăn cản không cho ông Đ thực hiện quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận là không thể chấp nhận. Nhận thấy hành vi của ông Trần Trung C là cố ý làm cản trở việc xin cấp GCNQSDĐ của ông Đ đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Đ. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận cho ông Phạm Xuân Đ được quyền sử dụng diện tích đất 1.101,6m² thuộc các thửa 511, 531, tờ bản đồ số 35, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

** Bị đơn trình bày:*

Ông Phạm Xuân Đ có cha là ông Phạm Văn C2 (N) là anh em con cô cậu với ông Trần Trung C (bà nội ông Phạm Xuân Đ và Cha ông C - ông Trần Văn L1 là chị em ruột). Nguyên vào trước năm 1975, toàn bộ phần đất thuộc các thửa đất số 511, 531, 512, 576 có nguồn gốc do cha mẹ ông C (ông Trần Văn L1, bà Đinh Thị Đ3) quản lý, sử dụng. Phần đất này cha mẹ ông C chưa kê khai xin cấp GCNQSDĐ. Trong quá trình quản lý, sử dụng cha mẹ ông C đã xây dựng trên mảnh đất này một số công trình để sử dụng trong mùa nắng phục vụ tưới tiêu hoa màu, đồng thời để tránh sạt lở đất, cha mẹ ông C đã cải tạo trồng dừa xung quanh khu đất. Vào khoảng năm 1980, cha mẹ ông C đã bán một phần diện tích thuộc thửa đất số 512, 576 cho ông Phạm Văn C2 (Cha của ông Phạm Xuân Đ).

Phần đất còn lại của cha mẹ ông C có diện tích khoảng 1.500m² thuộc các thửa đất số 511, thửa đất số 531 và một phần thửa đất số 512, 576 (giáp bờ mương bà T3), có tứ cận cụ thể là: Hướng Đông giáp đường đá; Hướng Tây giáp phần đất cha mẹ ông C đã bán cho cha mẹ ông Đ thuộc một phần thửa 512, 576; Hướng Nam giáp thửa 165, 167; Hướng Bắc giáp thửa 128.

Việc gia đình ông C là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất diện tích khoảng 1.500m² thuộc các thửa đất số 511, thửa đất số 531 và một phần thửa đất số 512, 576 (giáp bờ nương Bà T3) nêu trên từ trước năm 1975 cho đến nay được những người dân sinh sống lâu năm tại địa phương làm chứng và xác nhận về quá trình quản lý, sử dụng.

Trước đây, có lần gia đình bà T (chủ đất giáp ranh) có lần ranh để làm chuồng nuôi vịt nhưng ông C không cho. Sau đó gia đình bà T nhiều lần xin được mượn đất để làm chuồng vịt khi nào ông C cần thì sẽ trả lại, nghĩ tình làng nghĩa xóm nên ông C để bà T mượn một phần đất của ông C liền ranh với phần đất của bà T để nuôi vịt như hiện trạng đã thẩm định, đo đạc trước đây. Gần 45 năm qua không có bất kỳ ai tranh chấp, khiếu nại gì về phần đất của gia đình ông C. Vào năm 2020, ông Phạm Xuân Đ lại có hành vi rao bán phần đất thuộc các thửa đất số 511, thửa đất số 531 và một phần thửa đất số 512, 576 của gia đình ông C cho người khác làm đường để đổ đất, lấp ruộng san lấp mặt bằng, ông Đ còn ngang nhiên kêu người vào đo đạc để thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất nêu trên cho ông Đ. Không đồng ý với hành vi ông Đ ngang nhiên chiếm đất của mình, ông C đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường K, thị xã T giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Đ. Ngày 05/01/2021 Ủy ban nhân dân phường K đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông C với ông Phạm Xuân Đ tuy nhiên hai bên vẫn không tìm được tiếng nói chung.

Phần đất còn lại của ông C có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.101,6m² thuộc các thửa đất số 511, 531. Việc ông C là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất diện tích đất thuộc các thửa đất số 511, 531 (giáp bờ nương bà T3) nêu trên từ trước năm 1975 đến nay được những người dân sinh sống lâu năm tại địa phương làm chứng và xác nhận về quá trình quản lý, sử dụng.

Do đó, ông C khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận ông Trần Trung C được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.101,6m² thuộc các thửa đất số 511, 531 có tứ cận cụ thể là: Hướng đông giáp đường đá; Hướng tây giáp phần đất gia đình ông C đã bán cho cha mẹ ông Đ thuộc thửa 512, 576 tờ bản đồ số 35; Hướng nam giáp thửa 165, 167; Hướng bắc giáp thửa 128.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh H, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Thanh H trình bày:*

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là thửa đất số 531, cùng với thửa đất số 127 và 128 là của cố Phạm Văn N2 (sinh năm 1926) và cố Bồ Thị Đ4 (sinh năm 1925) đã khai phá, sử dụng từ năm 1950, đến năm 1981 cho con gái ruột là bà Phạm Thị T. Năm 1998, bà T đi đăng ký kê khai sử dụng 03 thửa đất nêu trên. Năm 2000, bà T tiếp tục đăng ký thửa 128, vì bà tiến cho rằng thửa đất số 128 là toàn bộ phần đất bà đang sử dụng (thửa 127, 128 và 531) cùng với một số thửa đất khác mà bà T mua. Năm 2001, bà T được cấp GCNQSDĐ là thửa đất số 128, bà T phát hiện thiếu đất nên bà tiếp tục đăng ký thửa đất 127 và thửa 531, năm 2006 bà T được cấp GCNQSDĐ là thửa đất số 127, riêng thửa đất số 531 bà T

hiều lần đến UBND xã (nay là phường) Khánh Bình đăng ký nhưng cán bộ địa chính chỉ trả lời bằng miệng là đất công nên không đăng ký được.

Năm 2000, bà T cho ông H thửa đất số 128 và thửa đất số 531 để canh tác, nuôi gà, vịt và sinh sống trên 02 thửa đất này cho đến nay. Năm 2005, ông H có trồng 20 cây tràm bông vàng, cây lớn nhất có chu vi (hoành) 2m16, và làm 02 cái chuồng nuôi gà, vịt trên đất.

Ngày 24/10/2023, ông Dương Thanh H nộp đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất 431,4m² thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Dương Thanh H3. Ngày 27/10/2023, ông Dương Thanh H chết do tai nạn giao thông, người kế thừa quyền và nghĩa vụ trong tổ tụng của ông H, gồm có: cha là ông Dương Văn C1, mẹ là bà Phạm Thị T, vợ là bà Đỗ Thị Chinh N1, con là Dương Thanh S và Dương Gia H1.

Như vậy, quá trình quản lý sử dụng đối với thửa đất 531 của bà Phạm Thị T và ông Dương Thanh H là chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai hơn 30 năm (từ năm 1981 đến năm 2024 là 43 năm).

Ông Dương Thanh H (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Thanh H) có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 431,4m² thuộc thửa đất số 531 cho ông Dương Thanh H; kiến nghị cơ quan quản lý đất đai cấp GCNQSDĐ cho những người thừa kế của ông Dương Thanh H theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:*

Bà T là chủ sử dụng thửa đất 128 tờ bản đồ số 35 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương, thửa đất này bà T và con trai là Dương Thanh H quản lý, sử dụng. Thửa 128 kế bên thửa đất 531 mà ông Đ, ông C tranh chấp. Vào năm 2005 thì ông H đã rào phần đất thửa 531 để nuôi gà, vịt cho đến nay. Quá trình sử dụng thì có trồng cây chàm, dựng chuồng nuôi. Toàn bộ tài sản trên đất là của ông Dương Thanh H.

Trước đây phần đất thửa 531 này có hiện trạng là mương nước, hồ nước để người dân lấy nước làm ruộng, sau đó Công ty L4 thi công làm hầm đất gần đó có móc suối và đổ đất sang hai bên nên không còn thấy hồ nước mà chỉ còn mương nước như hiện nay.

Khoảng năm 2003, 2004 thì bà T có ra phường K xin đăng ký phần đất này nhưng ông H4 địa chính phường K nói là đó là đất công nên không cho đăng ký, nói gia đình có sử dụng thì cứ sử dụng chứ không cấp sổ được. Từ năm 2005 đến nay thì ông H sử dụng, do không được cấp giấy nên cũng không có ai đến thu thuế.

Khi dựng chuồng gà, vịt, trồng cây thì ông C, ông Đ đều nói là đất của mấy ông nhưng do biết nguồn gốc đất không phải của ông C, ông Đ nên ông H vẫn dựng chuồng gà, vịt, trồng cây và sử dụng cho đến nay. Ủy ban nhân dân phường K thì không có ý kiến gì.

Nay ông Đ, ông C tranh chấp thì bà T, ông H không đồng ý, đất thừa 531 không phải của ông Đ, ông C, trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì phải xem xét cấp cho ông Dương Thanh H vì thực tế ông H là người quản lý sử dụng lâu năm, ông C, ông Đ không sử dụng ngày nào.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng Đ2, bà Phạm Thị Thu H2 thống nhất trình bày:*

Ông Đ2, bà H2 là con của ông Phạm Văn C2, bà Đỗ Thị Á. Trước đây, ông C2, bà Á có sử dụng phần đất gần thửa đất số 511, 531 (đang tranh chấp). Quá trình sử dụng đất, ông C2, bà Á đã khai phá phần đất kế bên là thửa 511, 531, trước đây có hiện trạng một là hồ trũng để giữ nước để bơm, tưới vào ruộng phía trong, một phần cao hơn thì cấy lúa. Sau này khi làm đường thì nhà nước có san lấp, đổ đất nên có hiện trạng cao như hiện nay. Cây chàm trên đất là do ông C2, bà Á trồng. Khoảng năm 2018 thì gia đình ông Đ2, bà H2 phát hiện trên thửa 531 có chuồng heo thì có hỏi gia đình bà T thì chồng bà T nói gia đình ông Đ2, bà H2 chưa sử dụng thì để cho con cháu mượn để nuôi heo, nuôi gà. Phần đất trên ông Đ2, bà H2 thống nhất để lại cho ông Phạm Xuân Đ toàn quyền quản lý sử dụng. Nay ông Phạm Xuân Đ tranh chấp với ông Trần Trung C, ông Đ2, bà H2 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân Đ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Trung C3.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:*

Thửa đất số 511, 531 là ruộng nước do UBND phường K quản lý, căn cứ trên cơ sở nội dung xác minh đối với các ông, bà lớn tuổi sống cùng thời kỳ vào ngày 29/11/2020 và dựa trên hồ sơ địa chính (bản đồ địa chính). UBND phường K quản lý phần diện tích ruộng này từ sau năm 1975 đến nay.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên C5 không trình bày ý kiến.*

** Người làm chứng ông Hồ Văn C4 trình bày:* ông C4 sinh ra và lớn lên tại khu phố B, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Trước đây, khoảng năm 1980, mẹ của ông C4 có mua một phần ruộng của cha mẹ ông C (ông Trần Văn L1, bà Đinh Thị Đ3) bán, phần đất này hiện tại nằm cạnh phần đất đang tranh chấp giữa ông Đ và ông C. Trên thửa đất số 511, 531 hai bên đang tranh chấp, trước đây cha mẹ ông C có xây dựng đập nước chứa nước vào mùa khô để phục vụ cho mục đích tưới tiêu. Đến khoảng năm 2010 thì gia đình ông C4 không còn canh tác trên mảnh đất ruộng nằm liền với phần đất của gia đình ông C nữa, trong thời gian canh tác tại đất, gia đình ông C4 cũng sử dụng nước từ đập này để canh tác hoa màu. Tuy nhiên, khoảng năm 2010, đập nước đã cạn dần do không ai làm ruộng nữa và do nguồn nước đã bị ô nhiễm. Cũng vào khoảng năm 1980, cha mẹ ông C bán cho cha ông Đ là ông Phạm Văn C2 (ông Năm Ổ) một phần đất ruộng, hiện nay là phần đất ruộng liền kề với phần đất hai bên đang tranh chấp, sát bên nhà xưởng.

Trên phần đất đang tranh chấp có phần mộ của cha ông Chút, phần mộ này trước đây vào khoảng năm 1976, 1977 do gia đình không có điều kiện và không có nghĩa trang tập trung nên gia đình ông C4 có xin được chôn trên nhờ trên phần đất nhà ông C. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp còn một ngôi mộ của cháu ruột ông C4, do anh trai ông C4 mới chôn.

** Người làm chứng ông Lê Văn K trình bày:* Ông Châu sinh ra và lớn lên tại khu phố B, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Trước đây, gia đình ông C2 có mượn đất của gia đình ông Trần Trung C (B) để sản xuất trong chiến tranh, vì gia đình ông C thường phải di tản do làm cách mạng. Sau hòa bình được lập lại, gia đình ông C trở về và gia đình ông C2 có bàn giao lại đất để gia đình ông C trực tiếp canh tác.

Do đó, ông C2 biết rất rõ về nguồn gốc thửa đất 511, 513 mà hai bên đang tranh chấp ở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên. Phần đất này là một phần nằm trong diện tích đất của cha mẹ ông Trần Trung C (là ông Trần Văn L1 và bà Đinh Thị Đ3) quản lý và sử dụng. Vào khoảng năm 1980, cha mẹ ông C bán cho cha ông Đ là ông Phạm Văn C2 (ông Năm Ổ) một phần đất ruộng, hiện nay là phần đất ruộng liền kề với phần đất hai bên đang tranh chấp, sát bên nhà xưởng. Trên thửa đất số 511, 531 hai bên đang tranh chấp, trước đây cha mẹ ông C có xây dựng đập nước chứa nước vào mùa khô để phục vụ cho mục đích tưới tiêu. Tuy nhiên, khoảng năm 2010, đập nước đã cạn dần do không ai làm ruộng nữa và do nguồn nước bị ô nhiễm.

** Người làm chứng ông Võ Văn S1 trình bày:* ông S1 sinh ra và lớn lên tại khu phố B, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông S1 với cha của ông Phạm Xuân Đ (ông Phạm Văn C2 hay còn gọi là Năm Ổ) là anh em bạn dì, nhà ông S1 liền ranh với nhà của ông Phạm Xuân Đ và sát nhà ông C (nằm giữa nhà ông Đ và nhà ông C) và ở gần phần đất đang tranh chấp nên ông S1 biết rõ về nguồn gốc quản lý, sử dụng phần đất mà hai bên đang tranh chấp ở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên.

Phần đất này là một phần nằm trong diện tích đất của cha mẹ ông Trần Trung C (là ông Trần Văn L1 và bà Đinh Thị Đ3) quản lý và sử dụng. Vào khoảng năm 1980, cha mẹ ông C là ông Trần Văn L1, bà Đinh Thị Đ3 bán cho cha ông Đ là ông Phạm Văn C2 (ông Năm Ổ) một phần đất ruộng, hiện nay là phần đất ruộng liền kề với phần đất hai bên đang tranh chấp, sát bên nhà xưởng. Trên thửa đất số 511, 531 hai bên đang tranh chấp, trước đây cha mẹ ông C có xây dựng đập nước chứa nước vào mùa khô để phục vụ cho mục đích tưới tiêu. Tuy nhiên, khoảng năm 2010, đập nước đã cạn dần do không ai làm ruộng nữa và do nguồn nước bị ô nhiễm.

** Người làm chứng ông Trương Văn L2 trình bày:* Do chỗ quen biết với ông Phạm Xuân Đ và ông Đ biết ông Lê L3 người có kinh doanh san lấp mặt bằng ở khu vực T. Khoảng năm 2010 đến 2012 ông Đ có thuê ông L2 02 lần đổ đất san lấp tại khu đất thuộc phường K. Sau khi thỏa thuận giá, khối lượng đất đá san lấp với ông Đ, ông L2 đã điều xe ben đổ đất san lấp cho ông Đ. Địa điểm đổ đất, san lấp là khu đất gần mương nước thuộc phường K, còn tên gọi vị trí khu đất thuộc

khu phố nào thì ông L2 không rõ do ông Lê K1 phải là người địa phương. Đường đến khu đất thì ông L2 vẫn nhớ vì ông Lê L3 người trực tiếp khảo sát trước khi tính toán khối lượng và cho xe đến đổ đất.

** Người làm chứng ông Phạm Văn K2 trình bày:* Phần đất tranh chấp giữa ông Đ với ông C là phần đất thuộc suối, không ai sử dụng từ trước giải phóng 1975 cho đến nay. Còn ông Đ có sử dụng ruộng bên kia suối.

** Người làm chứng ông Phạm Hoàng D trình bày:* Phần đất tranh chấp giữa ông Đ và ông C là phần đất của suối do người ta đắp đập để lấy nước tưới không thuộc của ai mà của công cộng. Ông Đ có sử dụng ruộng bên kia suối.

** Người làm chứng bà Phạm Thị H2 không trình bày ý kiến.*

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Thanh H giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 431,4m² thuộc thửa đất số 531 cho ông Dương Thanh H, do ông H đã chết nên đề nghị công nhận cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Thanh H. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Các thửa đất số 511, 531 và một số thửa đất khác giáp ranh có nguồn gốc do cha mẹ ông C là ông Trần Văn L1, bà Đinh Thị Đ3 quản lý, sử dụng từ trước năm 1975. Khoảng năm 1980, cha mẹ của ông C đã bán cho cha mẹ ông Đ một số thửa đất (trong đó có thửa đất số 512, 576), phần còn lại tại thửa đất số 511, 531 thì ông C vẫn quản lý, sử dụng cho đến nay. Việc ông C quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp đã được những người làm chứng là ông S1, ông C4, ông K là những người lớn tuổi tại địa phương xác nhận. Gia đình ông C đã khai phá từ trước năm 1975 và quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài cho đến nay nên đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông C khởi kiện yêu cầu công nhận ông Trần Trung C được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.101,6m² thuộc các thửa đất số 511, 531 là có căn cứ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, tại biên bản làm việc ngày 21/9/2020 tại UBND phường K thì ông Đ cũng thừa nhận cha ông Đ có mua một phần đất của mẹ ông C để canh tác. Phần đất mà cha mẹ ông C đã bán là phần đất khác chứ không phải phần đất đang tranh chấp. Việc ông Đ cho rằng có đồ đất căn cứ theo hợp đồng tay đối với ông Lê N3 hợp đồng không có công chứng, chứng thực, không xác định được đồ đất ở vị trí nào nên không có giá trị chứng minh việc có ông Đ đồ đất, cũng không có chứng cứ nào chứng minh phần đất ông Đ mua hay có quản lý, sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có căn cứ, bà T, ông H đã thừa nhận là người quản lý, sử dụng thửa đất số 128 và thường xuyên nuôi thả gà, vịt qua phần đất tại thửa đất số 531 trên cơ sở ông C đồng ý cho mượn đất để chăn nuôi. Việc ông H, bà T khai nhận nguồn gốc đất do ông bà để lại là mâu thuẫn với những ý kiến trình bày trước đây khi cho rằng phần đất này là đất công. Đối với các cây tràm trên thửa đất số 531 là

cây tự mọc rải rác trên đất nên kích thước không đồng đều nhau chứ không phải do ông H trồng. Ủy ban nhân dân phường K cho rằng phần đất trên là nương nước do ủy ban quản lý nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Theo mảnh trích đo thể hiện thửa đất số 511, 531 tiếp giáp với nương nước chứ không phải là nương nước. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 cũng đã xác định phần đất tranh chấp không phải là đất công. Ủy ban phường xác định phần đất là đất công trên cơ sở ý kiến của những người lớn tuổi tại địa phương là không phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Dương Thanh H (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Phạm Thị T, ông Dương Văn C1, bà Đỗ Thị Chinh N1, anh Dương Thanh S) về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 431,4m² thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Trung C về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.101,6m² thuộc các thửa 511, 531, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/8/2025 nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/8/2025 bị đơn ông Trần Trung C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 26/8/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 07/QĐKN-VKS-DS kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không khách quan, xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Trên đất tranh chấp có mộ của gia đình ông C4, trước đây phần đất này là ao chứa nước để cấp cho các gia đình vùng sử dụng trồng trọt. Khi ông C đăng ký đất Ủy ban nhân dân phường K cho rằng là ao nên không cấp giấy chứng nhận. Ông C sử dụng phần đất lân cận, thường xuyên đến quản lý, sử dụng phần này. Cây tràm trên đất không phải do bà T trồng mà là mọc tự nhiên. Ông Đ cho rằng có đến san lấp nhưng không san lấp phần đất này mà là do ông C quản lý, có từ lâu đời của gia đình ông C, do đó chứng minh là đất của gia đình ông C. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông C, công nhận quyền sử dụng đất cho ông C đối với thửa 511, 531.

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

Về tố tụng: những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và có mâu thuẫn trong các chứng cứ do cơ quan quản lý đất đai tại địa phương cung cấp nhưng chưa được làm rõ nên Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh và một phần kháng cáo của các đương sự, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 là trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cháu Dương Gia H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng Đ2, bà Phạm Thị Thu H2, UBND phường K, người đại diện của Công ty TNHH Một thành viên C5 vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận ông có quyền sử dụng 1.101,6 m² thuộc thửa 511 và 531 (tờ bản đồ 35) tọa lạc tại phường K, thành phố T nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan.

Bị đơn ông C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận ông có quyền sử dụng 1.101,6 m² thuộc thửa 511 và 531 (tờ bản đồ 35) tọa lạc tại phường K, thành phố T nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh H có đơn yêu cầu độc lập công nhận quyền sử dụng 431,4 m² thuộc thửa 531 (tờ bản đồ 35) tọa lạc tại phường K, thành phố T nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy hồ sơ vụ án có những vấn đề còn mâu thuẫn chưa được làm rõ như sau:

Trước khi phát sinh tranh chấp, năm 2019 UBND phường K đã lập hồ sơ niêm yết công khai thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 509, 511, 512, 531 tờ bản đồ số 35 cho ông Phạm Xuân Đ. Ngày 19/11/2018 UBND phường K có Công văn số 208/TB-UBND đề nghị ông Đ liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T để thực hiện thủ tục trích đo địa chính thửa đất, cung cấp cho UBND phường K lập bổ túc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 10, 15).

Ngày 23/10/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T lập phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thể hiện thửa 511 có diện tích 722m² (308,2m² thuộc hành lang bảo vệ mương bà T3); thửa 531 có diện tích 427,7m² (có 179,7m² thuộc hành lang bảo vệ mương bà T3) và có Công văn số 3141/CNTU-KT về việc phối hợp giải quyết hồ sơ của ông Phạm Xuân Đ, thủ tục đo đạc xác định lại diện tích đất thực tế sử dụng, để lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận có nội dung yêu cầu UBND phường K: “1. Thực hiện thông báo, niêm yết công khai bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/09/2017 của Bộ T6. 2. UBND phường K xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông Phạm Xuân Đ có lấn mương Bà T3 hay không? Trường hợp không lấn chiếm, đề nghị UBND phường K lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận cho chủ sử dụng theo quy định. 3. Ý kiến hành lang an toàn đường bộ đối với tuyến đường tiếp giáp thửa đất số 531, 511 tờ bản đồ số 35”.

Sau đó, ông Trần Trung C có đơn tranh chấp, ngày 05/01/2021 UBND phường K tiến hành hòa giải, kết luận của Hội đồng hòa giải: “- Ông Trần Trung C và ông Phạm Xuân Đ không cung cấp được các giấy tờ có liên quan chứng minh quyền sử dụng đất theo Điều 100 của Luật Đất đai đối với các thửa đất số 511, 531 tờ bản đồ số 35, - Ông Trần Trung C, ông Phạm Xuân Đ không sử dụng ổn định các thửa đất số 511, 531, tờ bản đồ số 35 (theo ý kiến của cộng đồng dân cư tại cuộc họp ngày 29/11/2020); - Qua xác minh thực tế hiện trạng các thửa đất số 511, 531, tờ bản đồ số 35 hoang hóa, hiện không có canh tác, trồng trọt đã nhiều năm; hiện phần lớn diện tích các thửa đất số 511, 531, tờ bản đồ số 35 nằm trong phần đất hành lang bảo vệ mương suối bà T3 và hành lang bảo vệ đường K. Trên

cơ sở đó, Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai của UBND phường K đề xuất UBND phường K lập thủ tục trình UBND thị xã T xem xét giao các thửa đất số 511, 531 tờ bản đồ số 35 cho UBND phường K quản lý”.

Tại Công văn số 879/UBND-KT ngày 23/4/2025, Công văn số 2026/UBND-KT ngày 20/9/2024 của UBND phường K xác định theo bản đồ địa chính, xác minh các ông bà lớn tuổi sống cùng thời kỳ vào ngày 29/11/2020 UBND phường K quản lý phần diện tích nương này từ sau năm 1975 cho đến nay.

Tại Công văn số 883/PTNMT-ĐĐ ngày 03/7/2023 của Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố T5, tỉnh Bình Dương về việc cung cấp thông tin liên quan vụ án dân sự giữa nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ và bị đơn ông Trần Trung C có nội dung “Các thửa đất 511, 512, 531 và 576 tờ bản đồ 35 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân nào. Các thửa đất 511, 531 không thuộc danh mục đất công do nhà nước quản lý (theo Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 của UBND thị xã T)”.

Như vậy, kết quả trả lời của UBND phường K là mâu thuẫn so với trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T5, tỉnh Bình Dương, mâu thuẫn với hồ sơ UBND phường K thực hiện để xem xét cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Xuân Đ.

[4] Căn cứ mà UBND phường K xác định thửa 511, 531 thuộc đất công do UBND phường quản lý là dựa vào bản đồ địa chính chứ không có quyết định của cơ quan có thẩm quyền và dựa vào lời khai của các ông bà lớn tuổi sống cùng thời kỳ vào ngày 29/11/2020 tại UBND phường K nhưng UBND phường K không cung cấp biên bản này cũng không cung cấp bản đồ địa chính theo nội dung công văn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện, chưa làm rõ những mâu thuẫn và thu thập đầy đủ các chứng cứ nêu trên, chưa xác minh sổ mục kê, sổ kê khai đăng ký đất qua các thời kỳ mà đã giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc, chứng cứ còn nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ. Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Ngoài ra, đối với thửa số 531 là giáp ranh với các thửa đất hiện hữu được cấp GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị T đồng thời bà T là người trồng cây tràm trên đất. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2025 thể hiện trên thửa đất có 18 cây tràm bông vàng có đường kính 20cm-40cm, 02 chuồng nuôi gà, vịt của bà Phạm Thị T. Như vậy, bà T có quá trình quản lý, sử dụng và trồng cây trên thửa 531. Tòa án đưa bà T, ông H (con bà T) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau đó, bà T, ông H có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà T, Tòa án đã tiến hành thụ lý đơn yêu cầu độc lập nhưng không hướng dẫn đương sự tiến hành thủ tục hòa giải cơ sở theo đúng quy định của pháp luật trước khi tiến hành thụ lý; ngày 12/8/2025 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cháu Dương Gia H1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Gia H5 có văn bản đề nghị Tòa án tạm dừng phiên tòa để người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng

của ông Dương Gia H5 thực hiện thủ tục hòa giải cơ sở cho phù hợp với quy định của pháp luật là phù hợp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận và đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Mặc dù sau khi xét xử sơ thẩm, bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H5 không kháng cáo nhưng để đảm bảo quyền lợi, ích hợp pháp của đương sự, đảm bảo việc xem xét giải quyết vụ án toàn diện, triệt để vụ án Tòa án cấp phúc thẩm cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh có là có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ không phải chịu. Bị đơn ông Trần Trung C được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 3, Điều 148; khoản 3, Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ; yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Trung C và toàn bộ Quyết định kháng nghị số 07/QĐKN-VKS-DS ngày 26/8/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của 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 vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí phúc thẩm: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn lại cho nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012454 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17, TP Hồ Chí Minh;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

- Phòng THADS khu vực 17, TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VTLT, HS, Tòa Dân sự.

Nguyễn Văn Huỳnh