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: 1130/2026/DS-PT
Ngày: 03/6/2026
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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 5 và 03 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 716/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2026 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2605/2026/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6835/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Kim L, sinh năm 1976; địa chỉ: khu H, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1981; địa chỉ: số D, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2025); có mặt.

-*Bị đơn:* Ông Trương Tiến C, sinh năm 1980; địa chỉ: số B, đường A, tổ E, khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Văn C1, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ A, L, H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số D, đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/6/2025); có mặt.

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

1. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1971 và ông Phạm Văn C2, sinh năm 1970; địa chỉ: số B, đường A, tổ E, khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; bà S có mặt, ông C2 vắng mặt.

2. Bà Vũ Thị L1, sinh năm 1989; địa chỉ: số B, đường A, tổ E, khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1981 và bà Thịnh Thị T2, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, khu phố C, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1994; địa chỉ: khối A, xã K, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ liên hệ: số E, đường Đ, Ngã ba C, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 12/3/2026); có mặt.

4. Ông Phạm Thanh X1, sinh năm 1975; địa chỉ: khu H, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Bùi Thị Kim L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Bà Bùi Thị Kim L và ông Phạm Thanh X1 là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 491, tờ bản đồ số 182 (D4), tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BĐ 075316, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01307/AP ngày 27/12/2010. Thửa đất này tiếp giáp thửa 480, tờ bản đồ số 182 do ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 quản lý sử dụng.

Trước đây, bà L và ông X1 xây dựng một căn nhà cấp 4 nhưng xây nhầm sang thửa đất 492 của ông Trần Minh H. Khi phát hiện nhầm lẫn, bà L đã tự tháo dỡ và trả lại đất cho ông H. Riêng thửa 491 thuộc quyền sử dụng của bà L và ông X1 thì ông C, bà L1 xây dựng nhà trên đất. Thời điểm ông C và bà L1 xây nhà, bà L đang xây dựng trên phần đất của ông H; giữa hai căn nhà của ông C2, bà S và bà L, ông X1 còn đất trống nên ông C đã xây dựng công trình trên phần đất 491.

Theo kết quả đo vẽ chuyên môn, diện tích nhà cấp 4 do ông C, bà L1 xây dựng trên đất của bà L, ông X1 là 40m², diện tích nhà tạm là 32,5m². Bà L nhiều lần yêu cầu ông C tháo dỡ công trình, trả lại đất nhưng ông C không thực hiện. Do hành vi vi phạm kéo dài, bà L đề nghị Ủy ban nhân dân phường A tổ chức hòa giải. Ngày 29/5/2024, tại buổi hòa giải, ông C thừa nhận xây dựng sai và cam kết tháo dỡ, trả lại đất trong thời hạn 60 ngày. Tuy nhiên, hết thời hạn cam kết, ông C vẫn không chấp hành và tiếp tục chiếm giữ đất.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu:

Buộc ông Trương Tiến C chấm dứt hành vi chiếm dụng, sử dụng trái pháp luật và trả lại phần đất thuộc thửa 491, tờ bản đồ số 182 (D4).

Buộc ông Trương Tiến C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép, gồm 40m² nhà cấp 4 và 32,5m² nhà tạm.

Buộc ông Trương Tiến C thanh toán cho nguyên đơn 3.000.000 đồng/tháng kể từ khi hết thời hạn 60 ngày theo biên bản hòa giải ngày 29/5/2024 đến khi vụ án được giải quyết; số tiền tạm tính đến ngày 07/01/2026 là 34.000.000 đồng.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp gồm: Biên bản hòa giải (bản sao y); quyết định đình chỉ và trích lục quyết định đình chỉ (bản sao y); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao y); căn cước công dân (bản sao y)…

Trong quá trình tố tụng, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Tiến C thống nhất trình bày:

Thống nhất theo kết quả đo đạc và định giá do Tòa án thu thập, ông C cho rằng yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim L là không có cơ sở. Thửa đất số 479 do ông Phạm Văn C2 và bà Bùi Thị S Sao quản lý đã được xây dựng nhà kiên cố từ trước; ông C là người mua và xây dựng sau, việc xây dựng nhà của ông C sử dụng tường nhà ông C2, bà S làm ranh giới. Khi ông C nhận chuyển nhượng thửa đất số 480 thì hai bên đã có nhà tường xây và ranh giới rõ ràng. Tại thời điểm ông C xây dựng, chỉ còn lại phần đất trống ở giữa, ông C xây dựng nhà theo đúng giấy phép xây dựng và hoàn toàn không đồng ý trả lại đất như phía nguyên đơn yêu cầu. Ngoài ra, khi ông C xây dựng nhà, cả bà L và ông C2, bà S đều đã xây dựng công trình kiên cố; quá trình xây dựng đều có sự kiểm tra, đo đạc và xác minh của cán bộ địa chính.

Ông C là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 480, tờ bản đồ số 182 tại đường A, Tổ E, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Các thửa đất liền kề gồm thửa 479 do ông Phạm Văn C2 quản lý và thửa 491 do bà Bùi Thị Kim L sử dụng; cả ba thửa đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2017 và đều đã xây dựng ổn định.

Ông C khẳng định toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L là không có căn cứ, không có hành vi xây dựng lấn chiếm đất của bà L. Căn nhà của ông C được xây dựng trên phần đất hợp pháp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có giấy phép xây dựng. Trước khi xây dựng, cán bộ địa chính đã tiến hành đo đạc và xác định ranh giới giữa các thửa đất. Việc xác định ranh giới trong quá trình thi công đều căn cứ theo hiện trạng thực tế đã tồn tại ổn định từ trước. Do đó, việc bà L cho rằng ông C lấn chiếm đất là không đúng sự thật.

Đại diện ông C trình bày quá trình xác minh và giải quyết vụ án hiện nay vẫn chưa đầy đủ. Mặc dù đã tham gia các buổi hòa giải tại phường và tại Tòa, nhiều vấn đề quan trọng về ranh giới đất giữa các hộ vẫn chưa được làm rõ. Đặc biệt, bản án trước đây liên quan đến phần đất dư 3,5m của ông Phạm Văn C2 chưa được thi hành, dẫn đến việc ranh giới chung giữa các thửa đất chưa được xác lập rõ ràng và thống nhất. Nguồn gốc tranh chấp xuất phát từ việc cán bộ địa chính trước đây không cắm mốc ranh giới chính xác, dẫn đến sự chồng lấn, thiếu nhất quán trong quá trình quản lý đất.

Để giải quyết triệt để vụ việc, cần rà soát toàn bộ quá trình bàn giao mặt bằng, đo đạc ranh giới và thực tế quản lý đất của ba thửa đất liên quan từ trước đến nay. Chỉ khi cơ quan chuyên môn và Tòa án xác định lại chính xác ranh giới từng thửa đất, phù hợp với hồ sơ địa chính và hiện trạng sử dụng, thì tranh chấp mới có thể được giải quyết dứt điểm, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các bên.

Vì những lý do trên, ông C đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim L và buộc bà L bồi thường thiệt hại về danh dự, thời gian do việc tố cáo sai sự thật gây ra. Ông C cũng đề nghị Tòa án đưa đầy đủ các cá nhân và cơ quan có liên quan vào tham gia tố tụng, gồm: ông Phạm Văn C2, bà Bùi Thị Kim L, cán bộ địa chính phường A từ năm 2010 đến nay và cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền, nhằm làm rõ quá trình quản lý đất và tình trạng thi hành bản án liên quan đến phần đất dư 3,5m giáp nhà ông C2.

Ông C đề nghị cơ quan thi hành án có văn bản trả lời chính thức về tiến độ và kết quả thi hành bản án đối với phần đất nêu trên; đồng thời đề nghị Tòa án giải thích rõ ràng nếu có lý do không đưa đầy đủ các cá nhân, cơ quan liên quan vào vụ án để ông C thực hiện quyền giám sát, khiếu nại theo quy định. Ông C là người xây dựng sau cùng, nếu có sai sót về ranh giới thì nguyên nhân thuộc về quá trình quản lý đất đai của cơ quan nhà nước và việc xây dựng trước đó của các hộ dân, không phải lỗi của ông C. Do vậy đề nghị Tòa án xác định trách nhiệm của ông C2 và bà L, đồng thời buộc họ bồi thường thiệt hại vật chất và tinh thần cho ông C.

Tài liệu, chứng cứ ông C cung cấp: Giấy phép xây dựng, biên bản xác minh địa điểm xây dựng và thông báo ngày khởi công xây dựng công trình (bản sao).

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị S trình bày:

Vợ chồng ông Phạm Văn C2 và bà Bùi Thị S quản lý, sử dụng thửa đất số 479, tờ bản đồ số 182 tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2011, ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất này. Khi nhận đất, bên chuyển nhượng bàn giao ranh giới bằng các cọc sắt xác định mốc rõ ràng.

Khoảng năm 2012–2013, thửa đất liền kề của ông Nguyễn Tiến N và ông H1 xảy ra tranh chấp và được Tòa án giải quyết. Trong thời gian này, đất của ông C2, bà S vẫn để trống. Khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông H1 và ông N, cán bộ địa chính phường A là ông H2 mời vợ chồng ông bà ký giáp ranh. Lúc này, địa chính xác định ranh giới thửa đất của ông bà không trùng với mốc mà bên bán đã bàn giao, mà bị dịch chuyển sang phải khoảng 3 m ngang về phía đất nhà ông C để giao diện tích cho ông N.

Năm 2014, ông bà xây nhà theo đúng ranh giới mới do địa chính chỉ dẫn, đến năm 2016, ông C xây nhà liền kề, giáp tường nhà bà S. Bà S xác định mốc đất ban đầu do bên bán chỉ là đúng, còn sai lệch hiện nay là do việc giải quyết tranh chấp giữa ông H1 và ông N của Tòa án và cán bộ địa chính phường. Vì vậy, bà S đề nghị các cơ quan này phải chịu trách nhiệm. Hiện nay, phần đất của bà S và ông C2 đã được bản án của Tòa án thị xã Thuận An giao cho ông N, nên yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ do bà S cung cấp: Giấy phép xây dựng, thông báo khởi công (bản photocopy)…

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh X1 trình bày:

Ông X1 là chồng của bà Bùi Thị Kim LLiên; phần đất bà L khởi kiện ông C là tài sản chung của vợ chồng ông X1. Ông X1 thống nhất với nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Vợ chồng ông X1 là chủ sử dụng thửa đất số 491, tờ bản đồ số 182 (D4), Giấy chứng nhận số CH01307/AP ngày 27/12/2010, tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất này giáp thửa số 480, tờ bản đồ số 182 do ông Trương Tiến C sử dụng. Hiện ông C xây dựng công trình trái phép lấn sang đất của gia đình ông X1, diện tích khoảng trên 80 m².

Gia đình ông X1 đã nhiều lần yêu cầu ông C tháo dỡ và trả lại đất, nhưng ông C chỉ hứa hẹn và không thực hiện. Do sự việc kéo dài, ông X1 gửi đơn đến UBND phường A đề nghị hòa giải. Ngày 29/5/2024, UBND phường đã tổ chức hòa giải; tại đây, ông C thừa nhận sai, đồng ý tháo dỡ công trình và trả lại đất, đồng thời xin thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành. Tuy nhiên, quá thời hạn nêu trên, ông C vẫn không thực hiện.

Nay ông X1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim L.

Do bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm hoặc phúc thẩm (nếu có).

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2 trình bày:

Trước đây, vợ chồng ông T1, bà T2 quản lý, sử dụng thửa đất số 480, tờ bản đồ số 182, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất là đất trống; cạnh phía Nam và phía Bắc đều đã có nhà xây dựng ổn định. Thời điểm mua, ông T1, bà T2 thấy thực tế đất có chiều ngang khoảng 6,6 m, trong khi giấy chứng nhận thể hiện 5 m; nghĩ rằng phần dư là theo hiện trạng sử dụng nên không thắc mắc.

Do thửa đất không hợp hướng làm ăn nên ông T1 và bà T2 đã chuyển nhượng lại cho ông C. Ông T1, bà T2 chỉ là người nhận chuyển nhượng và xác định ranh đất dựa theo vị trí tường nhà của ông C2, bà S. Nay phát sinh tranh chấp giữa các thửa đất, ông T1, bà T2 xác định không có trách nhiệm, vì được biết đất của ông C2, bà S đã được địa chính cắm mốc đúng và việc xác định ranh đất khi chuyển nhượng là dựa trên mốc nhà bà S. Việc giao đất cho ông C hoàn toàn căn cứ vào hiện trạng các thửa đất liền kề vốn đã có công trình xây dựng nên ông T1, bà T2 không có trách nhiệm gì trong tranh chấp này. Do đất đã chuyển nhượng từ lâu và đã trình bày đầy đủ ý kiến với Tòa án, ông T1, bà T2 đề nghị được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị S, ông Phạm Văn C2 và bà Vũ Thị L1: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia quá trình tố tụng và tham gia phiên tòa theo đúng quy định tại các Điều 177, Điều 208, Điều 220, Điều 227

và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vắng mặt không có lý do, nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS–ST ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Bùi Thị Kim L với bị đơn – ông Trương Tiến C về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 phải tháo dỡ, di dời 01 phần căn nhà diện tích 40m^2 diện tích xây dựng (80m^2 diện tích sàn) và nhà tạm diện tích 32,5m^2 trên thửa đất 491, tờ bản đồ 182, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Kim L và ông Phạm Thanh X1 tại vị trí A kèm theo sơ đồ bản vẽ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Kim L đối với yêu cầu ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 bồi thường số tiền 34.000.000 đồng.

3. Buộc ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2 liên đới thanh toán cho ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 số tiền 234.047.520 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/01/2026, bà Bùi Thị Kim L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 11/3/2026, ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/01/2026, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định tuyên buộc ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2 liên đới thanh toán cho ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 số tiền 234.047.520 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, xác định kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Kim L đối với yêu cầu ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 bồi thường số tiền 34.000.000 đồng và chi phí tố tụng vì nguyên đơn không tự nguyện chịu như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Người đại diện hợp pháp của ông T1, bà T2 xác định kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định buộc ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2 liên đới thanh toán cho ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 số tiền 234.047.520 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên, không kháng cáo bản án sơ thẩm và cung cấp biên bản hòa giải tranh chấp ranh giới đất ngày 17/4/2026 (hòa giải tranh chấp giữa ông C và ông C2).

Đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ quyết định kháng nghị.

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

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị và kháng cáo của ông T1, bà T2; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh X1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C2, bà Vũ Thị L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Kim L đối với yêu cầu ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 bồi thường số tiền 34.000.000 đồng và chi phí tố tụng (mục 2 và 5 của bản án sơ thẩm); người đại diện hợp pháp của ông T1, bà T2 xác định kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định buộc ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2 liên đới thanh toán cho ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 số tiền 234.047.520 đồng.

Như vậy, đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 phải tháo dỡ, di dời 01 phần căn nhà diện tích 40 m² diện tích xây dựng (80 m² diện tích sàn) và nhà tạm diện tích 32,5 m² trên thửa đất 491, tờ bản đồ 182, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Kim L và ông Phạm Thanh X1 tại vị trí A kèm theo sơ đồ bản vẽ, các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị và người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định đồng ý với quyết định trên, không kháng cáo. Do đó, phần quyết định của bản án sơ thẩm nêu trên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự xem xét trong phạm vi kháng cáo của bà L; ông T1, bà T2 và nội dung kháng nghị theo Quyết định kháng nghị.

[3] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 18/3/2024 để xác định ông T với tư cách là người đại diện cho bà L là không đúng vì phạm vi ủy quyền trên chỉ ủy quyền cho ông T tham gia tại Ủy ban nhân dân phường A, không ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng; tuy nhiên tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T có cung cấp Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2025 thể hiện bà L ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng trong vụ án trên. Do đó, vi phạm tố tụng trên đã được khắc phục, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 bồi thường số tiền 34.000.000 đồng và chi phí tố tụng:

[4.1] Theo nội dung Biên bản hòa giải ngày 29/5/2024 thể hiện: Ông C đồng ý trả lại phần đất xây dựng nhà cho bà L trong vòng 60 ngày kể từ ngày lập biên bản. Bà L cho rằng hết thời hạn trên, ông C không thực hiện giao đất cho bà L dẫn đến bà L phải thuê nhà nên ông C phải bồi thường thiệt hại số tiền thuê nhà. Xét thấy, bà L không chứng minh được thiệt hại cũng như lỗi của ông C là nguyên nhân bà L phải thuê nhà ở để phát sinh trách nhiệm bồi thường của ông C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên là có căn cứ theo quy định tại Điều 584 của Bộ luật Dân sự.

[4.2] Về chi phí tố tụng: Theo hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm thu tạm ứng chi phí tố tụng là 12.000.000 đồng (bút lục 405). Theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu khởi kiện của bà L với ông C chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu. Do đó, kháng cáo của bà L về chi phí tố tụng là không có căn cứ.

[5] Xét đối với kháng cáo của ông T1, bà T2: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn không yêu cầu ông T1, bà T2 bồi thường. Quá trình tố tụng, đến ngày 27/8/2025, Tòa án cấp sơ thẩm mới tiến hành lấy lời khai của ông T1, bà T2; nội dung là lấy lời khai đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập về trách nhiệm bồi thường của ông T1, bà T2. Sau khi có quyết định xét xử, người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại, yêu cầu này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý nhưng Hội đồng xét xử vẫn xem xét, tuyên buộc trách nhiệm bồi thường đối với ông T1, bà T2 là vượt quá yêu cầu khởi kiện, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà T2, làm mất quyền chứng minh của ông T1, bà T2. Do đó, kháng cáo của ông T1, bà T2 và Quyết định kháng nghị là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim L.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2.

3. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 20/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 07/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần quyết định (mục số 3 và mục số 5 của Bản án sơ thẩm):

Buộc ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2 liên đới thanh toán cho ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 số tiền 234.047.520 đồng.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

5. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 07/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Kim L đối với yêu cầu ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 bồi thường số tiền 34.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị Kim L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng (đã thực hiện xong).

6. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 07/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã phát sinh hiệu lực pháp luật như sau:

6.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim L với bị đơn ông Trương Tiến C về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 phải tháo dỡ, di dời 01 phần căn nhà diện tích 40 m² diện tích xây dựng (80 m² diện tích sàn) và nhà tạm diện tích 32,5 m² trên thửa đất 491, tờ bản đồ 182, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Kim L và ông Phạm Thanh X1 tại vị trí A kèm theo sơ đồ bản vẽ.

6.2. Án phí sơ thẩm:

Ông Trương Tiến C và bà Vũ Thị L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thị Kim L phải chịu 1.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 5.300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 0005481 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh). Trả lại cho bà Bùi Thị Kim L 3.600.000 đồng tạm ứng án phí còn lại.

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.

7. Về án phí phúc thẩm:

Trả lại cho bà Bùi Thị Kim L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014301 ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Trả lại cho ông Lê Văn T1 và bà Thịnh Thị T2 mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015579 và 0015582 ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (17), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết