

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 27/2026/DS-ST
Ngày 09-02-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH KHU VỰC 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Sơn Tây.

Ông Nguyễn Thanh Cần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 30 tháng 01 và ngày 06, 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 354/2023/TLST-DS, ngày 05/12/2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2026/QĐST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2026/QĐ-ST ngày 30/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Tuyết V, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường số C, C/x C, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Trương Minh T, sinh năm 1979; địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Võ Thanh S, sinh năm 1994; địa chỉ: số I, đường Đ, tổ B, khu phố F, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 21/7/2023).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn V1, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án.

2. Ông Trịnh Văn C, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1967; địa chỉ thường trú: số G, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); ông C vắng mặt; bà H có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án.

3. Ông Vương Văn L, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

4. Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án.

5. Ông Nguyễn Minh M, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt xét xử ngày 30/01/2026, vắng mặt xét xử ngày 06/02/2026 và tuyên án.

6. Bà Vương Thị N, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án.

7. Ông Lê Sỹ H1, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai); số điện thoại: 0918.151.884; có mặt xét xử ngày 30/01/2026, vắng mặt xét xử ngày 06/02/2026 và tuyên án.

8. Ông Phan Văn M1, sinh năm 1969; địa chỉ thường trú: số I, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

9. Ông Phạm Hồng P, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

10. Ông Hoàng Năng Đ, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn xin vắng mặt.

11. Ông Bùi Thế C1, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: số D, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Minh); có mặt xét xử ngày 30/01/2026, vắng mặt xét xử ngày 06/02/2026 và tuyên án.

12. Ông **Lê Văn H2**, sinh năm 1972; địa chỉ: **số F, đường số F, khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0908.556.863; vắng mặt.

13. Ông **Nguyễn Văn S1**, sinh năm 1969; địa chỉ: **số C, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương** (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

14. Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm (không biết); địa chỉ: **tổ A, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị Minh H3**, sinh năm 1982 (vợ ông **M**); địa chỉ: **tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. Bà **Đặng Thị N1**, sinh năm 1977 (vợ của ông **M1**); địa chỉ thường trú: **số I, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương** (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Bà **Đỗ Thị H4**, sinh năm 1977 (vợ ông **H1**); địa chỉ thường trú: **ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước** (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

4. Bà **Đặng Thị L1**, sinh năm 1960 (vợ ông **L**); địa chỉ thường trú: **tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án.

5. Bà **Lê Thanh N3**, sinh năm 1983 (vợ ông **V1**); địa chỉ: **tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6. Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1993; địa chỉ: **thửa đất số 983, 504, tờ bản đồ số 38, tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người thuê đất của ông **Lê Văn H2** và ông **Lê Sỹ H1**; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Hoàng Thị Tuyết V** do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà **Hoàng Thị Tuyết V** là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất thuộc

các thửa số 136, 137 tờ bản đồ số 32 và thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 681682 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/11/2006 cho bà Hoàng Thị Tuyết V.

- Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc đất là do cha của bà V nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn N2 và vợ chồng ông Nguyễn Văn P1, bà Đoàn Ngọc C2 vào năm 2006, sau đó cho bà V nên bà V trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông N2 và vợ chồng ông P1. Thời điểm cha bà V nhận chuyển nhượng đất thì trên đất đã có lưới điện đi qua.

- Về quá trình sử dụng: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V dự tính xây dựng nhà nghỉ trên thửa đất số 136, 137 để kinh doanh; còn thửa đất số 503 và 506 thì để làm khuôn viên nhà nghỉ; đồng thời cha bà V nói chưa một phần đất có chiều ngang 04m (hiện là phần đất tranh chấp) để xây phòng cho người làm của gia đình bà V ở. Vì vậy, cha của bà V đã cho xây bức tường bao quanh các thửa đất sau khi chưa ra một phần đất có chiều ngang 04m. Do gia đình bà V có công việc ở Việt Nam và nước ngoài nên không ở trên đất thường xuyên. Vì vậy, bà V đã giao việc xây dựng và quản lý nhà nghỉ cho quản gia thực hiện. Lợi dụng hoàn cảnh này, vào khoảng năm 2007 – 2008, những người dân sinh sống gần thửa đất của bà V đã trồng rau trên phần đất nằm ngoài bức tường, bà V đã phản đối, yêu cầu dừng nhưng họ không hợp tác. Một thời gian sau, bà V về thăm đất thì phát hiện phần đất nằm ngoài bức tường đã bị rào chắn lại và có một số công trình được xây dựng trên đất. Bà V nhiều lần yêu cầu các hộ dân xung quanh tháo dỡ hàng rào, công trình nhưng không ai thực hiện, đồng thời họ còn chửi bới, hù dọa đánh gia đình bà V. Do những người lấn chiếm đất không cung cấp thông tin nên bà V chưa thể nhờ chính quyền can thiệp. Sau khi tìm hiểu, biết được thông tin nhân thân của những hộ dân lấn chiếm đất thì đến năm 2019 bà V đã khởi kiện các hộ dân (hiện nay là các bị đơn) Trần Văn V1, Trịnh Văn C, Nguyễn Thị Thu H, Vương Văn L, Nguyễn Quốc T1, Nguyễn Minh M, Vương Thị N, Lê Sỹ H1, Phan Văn M1, Phạm Hồng P, Hoàng Năng Đ, Bùi Thế C1, Lê Văn H2, Nguyễn Văn S1 và Nguyễn Văn T2 đến Ủy ban nhân dân phường K nhưng không thành.

Vì vậy, ngày 21/7/2023 và ngày 18/9/2023 bà V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết (BL 01-03, 18-20, 99):

- Buộc ông Trần Văn V1 trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Trịnh Văn C trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Vương Văn L trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Nguyễn Quốc T1 trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Nguyễn Minh M trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc bà Vương Thị N trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Lê Sỹ H1 trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Phan Văn M1 trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Phạm Hồng P trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Hoàng Văn Đ1 trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Bùi Thế C1 trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Lê Văn H5 trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Nguyễn Văn S1 trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Nguyễn Văn T2 trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất lấn chiếm khoảng 31m² thuộc một phần thửa số 503, 506, tờ bản đồ số 38 tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 29/10/2024, bà V có đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể không khởi kiện đối với 09 bị đơn, gồm: Trịnh Văn C, Nguyễn Thị Thu H, Lê Sĩ H6, Phan Văn M1, Hoàng Văn Đ1, Bùi Thế C1, Lê Văn H5, Nguyễn Văn S1, Nguyễn Văn T2. Đồng thời thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với 06 bị đơn còn lại như sau (BL 115):

- Buộc ông **Trần Văn V1** trả lại diện tích đất 74,3m² thuộc một phần thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38, do ông **V1** có hành vi lấn chiếm đất (rào đất bằng hàng rào sắt, trồng rau trên đất và dựng mái che bằng tôn, cột sắt).

- Buộc ông **Vương Văn L** trả lại diện tích đất 74,3m² thuộc một phần thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38, do ông **L** có hành vi lấn chiếm đất (rào đất bằng hàng rào sắt, trồng rau trên đất và dựng mái che bằng tôn, cột sắt).

- Buộc ông **Nguyễn Quốc T1** trả lại diện tích đất 74,3m² thuộc một phần thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38, do ông **T1** có hành vi lấn chiếm đất (rào đất bằng hàng rào sắt, trồng rau trên đất và dựng mái che bằng tôn, cột sắt).

- Buộc ông **Nguyễn Minh M** trả lại diện tích đất 74,3m² thuộc một phần thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38, do ông **M** có hành vi lấn chiếm đất (rào đất bằng hàng rào sắt, trồng rau trên đất và dựng mái che bằng tôn, cột sắt).

- Buộc bà **Vương Thị N** trả lại diện tích đất 74,3m² thuộc một phần thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38, do bà **N** có hành vi lấn chiếm đất (rào đất bằng hàng rào sắt, trồng rau trên đất và dựng mái che bằng tôn, cột sắt).

- Buộc ông **Phạm Hồng P** trả lại diện tích đất 74,3m² thuộc một phần thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38, do ông **P** có hành vi lấn chiếm đất (rào đất bằng hàng rào sắt, trồng rau trên đất và dựng mái che bằng tôn, cột sắt).

Sau khi được tiếp cận Bản vẽ đo đạc do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T** ban hành ngày 24/4/2025, ngày 22/8/2025 bà **V** xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc bà **Vương Thị N**, sinh năm 1980 và ông **Phạm Hồng P**, sinh năm 1980; cùng địa chỉ thường trú: **tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**, trả lại tổng diện tích đất 58,4m² (gồm: 38,8m² đất thuộc một phần thửa số 506 và 19,6m² thuộc một phần thửa số 503).

- Buộc ông **Trần Văn V1**, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: **tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**, trả lại tổng diện tích đất 52,2m² (gồm: 34,6m² thuộc một phần thửa số 506 và 17,6m² thuộc một phần thửa số 503).

- Buộc ông **Nguyễn Quốc T1**, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: **tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**, trả lại tổng diện tích đất 23m² thuộc một phần thửa số 506.

- Buộc ông **Vương Văn L**, sinh năm 1954; địa chỉ thường trú: **tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**, trả lại tổng diện tích đất 38,9m² thuộc một phần thửa số 503.

- Buộc ông **Nguyễn Minh M**, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: **tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**, trả lại tổng diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 503.

Ngày 02/02/2026, bà V có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Vương Văn L.

2. Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng Năng Đ trình bày:

Ngày 27/12/2017, vợ chồng ông Hoàng Năng Đ và bà Cao Thị Hồng Đ2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 039837 ngày 27/02/2017 đối với thửa đất số 733, 734 tờ bản đồ số 28 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Phần đất của vợ chồng ông có một cạnh giáp đường ĐT 747B, một cạnh giáp phần đất trống có chiều ngang khoảng 04m, sau đó mới đến bức tường của nhà bà Hoàng Thị Tuyết V. Ông Đ được biết phần đất trống này đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V.

Ngày 05/11/2018, vợ chồng ông Đ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thu H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD nên vợ chồng ông không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, đề nghị Tòa án không đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng. Trường hợp vợ chồng ông là đương sự trong vụ án thì xin được vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án nêu trên cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, đồng thời từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án.

3. Các bị đơn ông Trần Văn V1, ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Vương Văn L, ông Nguyễn Quốc T1, ông Nguyễn Minh M, bà Vương Thị N, ông Lê Sỹ H1, ông Phan Văn M1, ông Phạm Hồng P, ông Bùi Thế C1, ông Lê Văn H2, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn T2: đã được Tòa án cấp, tổng đạt hợp lệ lần thứ 2 các văn bản tố tụng để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án là từ bỏ nghĩa vụ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Tuyết V do người đại diện theo ủy quyền phát biểu tranh luận:

Bà Hoàng Thị Tuyết V được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 681682, số vào sổ H 01407 ngày 06/11/2006 đối với các thửa đất số 136, 137 tờ bản đồ số 32 và thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tại Công văn số 23/PTNMT-ĐĐ ngày 10/03/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị Tuyết V được cấp đúng quy định pháp luật. Do đó, bà V là người sử dụng đất hợp pháp, được pháp luật bảo vệ theo Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024.

Tại các văn bản của Chi nhánh Văn phòng Đ4 và Công ty L2 trả lời công văn của Tòa án đều xác định các thửa 503, 506 nằm trong lưới điện 110kV và

hành lang an toàn lưới điện; phần đất tranh chấp nằm trong hành lang an toàn lưới điện 110kV tại thửa đất số 503, 506 của bà **V**; Ủy ban nhân **phường K** khẳng định phần đất tranh chấp không thuộc đất công do Nhà nước quản lý. Trưởng **khu phố L** và ông **Châu Bảo T4** – Giám đốc **Công ty TNHH S3** cũng xác định phần đất tranh chấp là của cha bà **V** để lại cho bà **V**. Do đó, theo Điều 210 của Luật đất đai năm 2024 việc đất nằm trong hành lang an toàn lưới điện không làm mất quyền sử dụng đất của bà **V**.

Tại Công văn số 248/KTHT&ĐT-XD ngày 11/06/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị **thành phố T** xác định ông **Lê Văn H2** và ông **Lê Sỹ H1** xây dựng nhà xưởng không có giấy phép xây dựng; toàn bộ các thửa đất của các bị đơn không có giấy phép xây dựng. Tại Công văn số 6318/LĐCT-TCHC ngày 12/11/2025 của **Công ty L2** xác định các công trình xây dựng trên hành lang an toàn lưới điện được xây dựng không đúng quy định pháp luật và sẽ bị yêu cầu tháo dỡ. Do đó, hành vi lấn chiếm đất của các bị đơn là trái pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 26 của Luật Đất đai, Điều 166 của Bộ luật Dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà **Vương Thị N** và ông **Phạm Hồng P** trả lại tổng diện tích đất 58,4m² (gồm: 38,8m² đất thuộc một phần thửa số 506 và 19,6m² thuộc một phần thửa số 503); ông **Trần Văn V1** và bà **Lê Thị Thanh N3** trả lại tổng diện tích đất 52,2m² (gồm: 34,6m² thuộc một phần thửa số 506 và 17,6m² thuộc một phần thửa số 503); ông **Nguyễn Quốc T1** trả lại diện tích đất 23m² thuộc một phần thửa số 506; ông **Nguyễn Minh M** và bà **Nguyễn Thị Minh H3** trả lại diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 503. Nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với các bị đơn ông **Trịnh Văn C**, bà **Nguyễn Thị Thu H**, ông **Lê Sĩ H6**, ông **Phan Văn M1**, ông **Hoàng Năng Đ**, ông **Bùi Thế C1**, ông **Lê Văn H2**, ông **Nguyễn Văn S1**, ông **Nguyễn Văn T2** và ông **Vương Văn L**.

*Bị đơn ông **Vương Văn L** phát biểu tranh luận:* ông **L** là chủ của thửa đất số 598, 899 và thửa số 505 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010, giáp ranh thửa 503 của nguyên đơn. Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng nhưng không đo đạc thực tế. Ông **L** được biết trước đây, cha của nguyên đơn là ông **S2** (không rõ họ tên đầy đủ, năm sinh, địa chỉ) chuyển nhượng cho **Công ty TNHH S3** một phần đất nằm ở phía trong nên đã chừa ra phần đất có chiều ngang 12m giáp **đường T** để Công ty làm lối đi ra đường giao thông. Tuy nhiên, mọi thủ tục chuyển nhượng đất đều do ông **Hà Văn H7** (sinh năm 1964; địa chỉ: **tổ E, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**) thực hiện với Công ty. Sau này, **Công ty TNHH S3** đã có lối đi khác nên không sử dụng phần đất này làm lối đi. Vì vậy, ông **S2** đã thống nhất lấy lại 08m ngang đất, còn lại 04m ngang đất tính từ bức tường (là phần đất tranh chấp) để làm lối đi cho những hộ dân giáp đường ĐT 747B. Vì vậy, năm 2006, gia đình nguyên đơn đã xây dựng bức tường kiên cố bao quanh hết đất của mình. Do gia đình ông sử dụng đường ĐT 747B để đi lại nên không sử dụng lối đi 04m ngang và cũng không có ai đi lại trên phần đất này. Do đó, vợ chồng ông đã sử dụng phần đất tranh chấp để trồng rau, nuôi gà. Theo ông được biết phần đất tranh chấp

không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và cho vợ chồng ông nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi chung. Tài sản của vợ chồng ông có trên đất tranh chấp được tạo lập khi chưa được sự đồng ý của chính quyền địa phương nên vợ chồng ông sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời.

*Bị đơn ông **Trần Văn V1** phát biểu tranh luận:* phần đất của ông **V1** giáp ranh với phần đất của bà **V**. Ông **V1** không nhớ phần đất của ông thuộc thửa nào, có diện tích bao nhiêu và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời gian nào. Nguồn gốc đất là do ông **V1** nhận chuyển nhượng nhưng không đo đạc thực tế. Ông thống nhất trình bày của ông **L** về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Sau khi về ở trên đất thì gia đình ông không sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi và cũng không thấy ai đi lại trên phần đất này nên vợ chồng ông đã xây dựng hàng móng gạch bao quanh phần đất tranh chấp dọc theo đất của ông để trồng rau. Theo ông được biết phần đất tranh chấp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và cho vợ chồng ông nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi chung. Tài sản của vợ chồng ông có trên đất tranh chấp được tạo lập khi chưa được sự đồng ý của chính quyền địa phương nên vợ chồng ông sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời.

*Bị đơn ông **Nguyễn Quốc T1** phát biểu tranh luận:* phần đất của ông **T1** thuộc thửa số 1008 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017, giáp ranh thửa đất số 506 của nguyên đơn. Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông **V1**, không qua đo đạc. Ông thống nhất trình bày của ông **L** về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Sau khi về ở trên đất thì gia đình ông không sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi và cũng không thấy có ai đi lại trên phần đất này nên vợ chồng ông đã dựng tấm tole trên đất để nuôi gà. Theo ông được biết phần đất tranh chấp có chiều ngang 04 tính từ bức tường của nguyên đơn đều không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và cho ông. Vì vậy, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi chung. Đối với tài sản của ông có trên đất tranh chấp thì ông sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời.

*Bị đơn ông **Nguyễn Minh M** phát biểu tranh luận:* ông **M** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 520, 521 vào năm 2010, giáp ranh đất của nguyên đơn và giáp đường ĐT 747B. Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng nhưng không đo đạc thực tế. Ông thống nhất trình bày của ông **L** về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Sau khi về ở trên đất thì gia đình ông không sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi và cũng không thấy ai đi lại trên phần đất này nên vợ chồng ông đã dựng tấm tole trên đất để nuôi gà. Theo ông được biết phần đất tranh chấp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và cho vợ chồng ông nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi chung. Đối với tài sản của ông có trên đất tranh chấp thì ông sẽ tháo dỡ, di dời.

*Bị đơn bà **Vương Thị N** phát biểu tranh luận:* vợ chồng bà **N**, ông **P** là chủ

của hai thửa đất số 605 và 554, giáp ranh đất của nguyên đơn và giáp đường ĐT 747B. Bà thống nhất lời trình bày của ông L về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Do gia đình bà không sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi và cũng không thấy ai đi lại trên phần đất này nên vợ chồng bà đã trồng rau, nuôi gà trên đất. Theo bà được biết phần đất tranh chấp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và cho vợ chồng bà nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi chung. Tài sản của vợ chồng bà có trên đất tranh chấp được tạo lập khi chưa được sự đồng ý của chính quyền địa phương nên vợ chồng bà sẽ tháo dỡ, di dời.

Bị đơn ông Lê Sỹ H1, ông Bùi Thế C1, bà Nguyễn Thị Thu H phát biểu tranh luận: Thời điểm chúng tôi nhận chuyển nhượng đất thì đã có bức tường của bà V. Tuy nhiên, do bà V rút yêu cầu khởi kiện đối với chúng tôi nên chúng tôi không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Lê phát B tranh luận: thống nhất trình bày của ông L và không có ý kiến bổ sung.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát.

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Tuyết V khởi kiện yêu cầu các bị đơn Trần Văn V1, Nguyễn Quốc T1, Nguyễn Minh M, Vương Thị N, Phạm Hồng P, Trịnh Văn C, Nguyễn Thị Thu H, Lê Sỹ H1, Phan Văn M1, Hoàng Năng Đ, Bùi Thế C1, Lê Văn H2, Nguyễn Văn S1, Nguyễn Văn T2 và Vương Văn L trả lại tổng diện tích đất 434m² thuộc một phần thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, căn cứ vào các khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử

dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng

Các bị đơn ông **Trịnh Văn C**, ông **Phan Văn M1**, ông **Lê Văn H2**, ông **Nguyễn Văn S1**, ông **Nguyễn Văn T2** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Minh H3**, bà **Đặng Thị N1**, bà **Đỗ Thị H4**, bà **Lê Thanh N3**, bà **Nguyễn Thị T3** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các bị đơn ông **Trịnh Văn C**, bà **Nguyễn Thị Thu H**, ông **Lê Sỹ H1**, ông **Phan Văn M1**, ông **Hoàng Năng Đ**, ông **Bùi Thế C1**, ông **Lê Văn H2**, ông **Nguyễn Văn S1**, ông **Nguyễn Văn T2** và ông **Vương Văn L**. Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung lập ngày 18/9/2023, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn **Trần Văn V1** (khoảng 31m²), **Nguyễn Quốc T1** (khoảng 31m²), **Nguyễn Minh M** (khoảng 31m²), **Vương Thị N** (khoảng 31m²), **Phạm Hồng P** (khoảng 31m²) trả lại tổng diện tích đất khoảng 155m² thuộc một phần thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau khi có kết quả đo đạc thực tế, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu các bị đơn **Trần Văn V1** (52,2m²), **Nguyễn Quốc T1** (23m²), **Nguyễn Minh M** (26m²), **Vương Thị N** và **Phạm Hồng P** (58,4m²) trả lại tổng diện tích đất 159,6m² thuộc một phần thửa số 503, 506 tờ bản đồ số 38 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là tăng so với yêu cầu khởi kiện ban đầu 4,6m². Tuy nhiên, do thời điểm khởi kiện, nguyên đơn chưa biết diện tích đất các bị đơn lần chiếm cụ thể là bao nhiêu m² nên chỉ xác định diện tích đất ước chừng (khoảng). Mặt khác, diện tích đất đo đạc thực tế nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả ít hơn so với tổng diện tích đất ban đầu nguyên đơn khởi kiện (434m²) là 274,4m². Do đó, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 13/01/2025 và Biên bản định giá lập ngày 28/11/2025 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp 159,6m² (đối với các bị đơn **Vương Thị N**, **Phạm Hồng P**, **Trần Văn V1**, **Nguyễn Quốc T1**, **Nguyễn Minh M**) tại **phường T, Thành phố Hồ Chí Minh** có hướng Bắc giáp bức tường xây tô gắn khung sắt do nguyên đơn xây, hướng Nam giáp đất của các bị đơn. Trên đất có các tài sản:

- 01 hàng móng gạch cao khoảng 10cm; 01 hàng móng gạch cao khoảng 10cm, dài 4,5m (làm bồn trồng hoa); 01 hàng rào bằng tole, trụ sắt dài 3,99m và 01 hàng rào bằng gạch ống xây không tô cao khoảng 45cm, dài 3,77m (làm ranh đất), là tài sản của bà **Vương Thị N** và ông **Phạm Hồng P**.

- 01 cây đu đủ, 01 bụi mía (không còn tại thời điểm định giá); 01 phần nền bê tông được xây xung quang bằng gạch ống; 01 hàng rào bằng gạch ống xây không tô cao khoảng 45cm, dài 3,77m và 01 hàng rào bằng gạch ống xây không tô cao khoảng 20cm, dài 3,88m (làm ranh đất) là tài sản của ông **Trần Văn V1** và bà **Lê Thanh N3**.

- 01 chuồng gà diện tích 5,8m² có kết cấu mái tole, vách tole, lưới B40, trụ sắt, nền đất, 01 hàng móng gạch cao khoảng 20cm; 01 hàng rào bằng tole dài 3,88m và 01 hàng rào bằng tole dài 3,61m (làm ranh đất) là tài sản của ông **Nguyễn Quốc T1**.

- 01 hàng móng gạch ống cao khoảng 1m, dài 4,07m và **01 hàng rào lưới B40**, 01 hàng rào (bức tường) xây không tô bằng gạch ống cao khoảng 1m, dài 3,62m (làm ranh đất) là tài sản của ông **Phạm Hồng P** và bà **Vương Thị N**.

- 01 chuồng gà có kết cấu được dựng bằng ván nhựa mēka và tole, trụ sắt đặt trên 03 xà gồ bằng sắt; 01 (hàng rào) bức tường xây bằng gạch ống cao khoảng 01m, dài 3,62m (làm ranh đất) là tài sản của ông **Trần Văn V1** và bà **Lê Thanh N3**.

- 01 chuồng gà diện tích 10m², kết cấu mái tole, vách tole, nền bê tông; 01 hầm chứa nước thải bằng bê tông diện tích 10m²; 01 (hàng rào) bức tường xây không tô bằng gạch ống dài 3m (làm ranh đất) là tài sản của ông **Nguyễn Minh M** và bà **Nguyễn Thị Minh H3**.

(Chiều dài của hàng rào (bức tường) xây bằng gạch ống và hàng rào bằng tole (để làm ranh đất) bằng với chiều rộng các cạnh của phần đất tranh chấp thể hiện tại Bản vẽ).

[6] Xét nguồn gốc diện tích đất tranh chấp

[6.1] Theo hồ sơ cung cấp thông tin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 681682 ngày 06/11/2006 thể hiện nguyên đơn được **Ủy ban nhân dân huyện T** (nay là **Ủy ban nhân dân phường T**) cấp 04 thửa đất: số 136 có diện tích 454m², số 137 có diện tích 718m², số 503 có diện tích 2.331m² và số 506 có diện tích 860m² (BL 206). Theo kết quả đo đạc thực tế thì thửa đất: số 136 có diện tích 454m², số 137 có diện tích 664m² (giảm 54m²), số 503 có diện tích 2.363,3m² (tăng 32,3m²) và số 506 có diện tích 607,8m² (giảm 252,2m²).

Như vậy, theo kết quả đo đạc thực tế thì thửa đất số 506 của nguyên đơn bị giảm diện tích lớn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đồng thời, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn có thực hiện đo đạc và được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định (theo Công văn số 23/PTNMT-ĐĐ ngày 10/3/2025 của **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T** - BL 206).

[6.2] Tại Bản vẽ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ban hành vào ngày 24/4/2025 thể hiện trong tổng diện tích đất tranh chấp 159,6m² thì có 114,4m² đất thuộc HLATLD và 1,4m² thuộc lưới điện.

Theo thông tin do Chi nhánh Văn phòng Đ4 và Công ty Lưới điện cao thế Thành phố L2 cung cấp thể hiện các thửa đất số 137, 503 và 506 của nguyên đơn có một phần đất thuộc lưới điện và hành lang an toàn lưới điện; còn các thửa đất của các bị đơn (số E, 605, 553, 555, 554, 738, 505, 598, 734, 597, 504, 520, 521 tờ bản đồ số 38) không có diện tích đất thuộc lưới điện và HLATLD; phần diện tích đất tranh chấp nằm ngoài bức tường, có chiều ngang 04m nằm trên con đường do hộ gia đình nguyên đơn tự mở là thuộc hành lang an toàn lưới điện (BL 935, 938).

[6.3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/02/2026, ông Châu Bảo T4 – Giám đốc Công ty TNHH S3 xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình nguyên đơn. Trước đây, cha của nguyên đơn bán cho Công ty TNHH S3 một phần đất nằm ở phía sau thửa đất đang tranh chấp. Do đất của Công ty không có lối đi nên cha của nguyên đơn đã chừa ra một phần đất có chiều ngang 04m (hiện nay là phần đất tranh chấp) để làm lối đi cho Công ty đi ra đường Đ. Khi Công ty đi vào hoạt động thì không sử dụng phần đất này làm lối đi mà đi bằng đường ĐT 747B (BL 215). Lời khai của ông Châu Bảo T4 phù hợp với thông tin do ông Đỗ Thành Đ3 – Trưởng khu phố L cung cấp (BL 179) và phù hợp với lời khai của ông Hoàng Năng Đ - Chủ cũ của thửa đất số 733, 734 tờ bản đồ số 28 (BL 853) .

[6.4] Tại phiên tòa, các bị đơn ông Trần Văn V1, ông Vương Văn L, ông Nguyễn Quốc T1, ông Nguyễn Minh M và bà Vương Thị N đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp có chiều ngang 04m tính từ bức tường của nguyên đơn là do cha của nguyên đơn chừa ra để làm lối đi; phần đất này không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có căn cứ xác định, phần diện tích đất tranh chấp 159,6m² không thuộc quyền sở hữu của các bị đơn.

[6.4] Đối chiếu với số hiệu đỉnh thửa, tọa độ thể hiện tại Bản vẽ đo đạc thì từ đỉnh 1 đến đỉnh 2 (Khu A) có chiều dài 3,99m, từ đỉnh 5 đến đỉnh 6 (Khu B) có chiều dài 4,17m, là phù hợp với chiều ngang của lối đi 04m (tính từ bức tường của nguyên đơn) như sự thừa nhận của các bị đơn và lời trình bày của đại diện nguyên đơn.

[6.5] Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích 159,6m² là thuộc một phần thửa đất số 503, 506 có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Luật Đất đai.

[6.6] Mặt khác, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc vào ngày 13/01/2025, các bị đơn không đồng ý cho cán bộ đo đạc thực hiện việc đo đạc phần đất của các bị đơn (thửa đất số 1009 và 738 của ông Trần Văn V1, thửa số 505 của ông Vương Văn L, thửa số 1008 của ông Nguyễn Quốc T1, thửa số 520

và 521 của ông **Nguyễn Minh M**, thửa số 605 và 554 của bà **Vương Thị N**, ông **Phạm Hồng P**) nên không có cơ sở để đối chiếu với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn, được xem các bị đơn đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Xét quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp

[7.1] Như phân tích tại mục [6.2], [6.3], [6.4], nguyên nhân gia đình nguyên đơn không xây dựng bức tường bao quanh phần đất tranh chấp là do trước đây gia đình nguyên đơn thỏa thuận mở một lối đi cho **Công ty TNHH S3** đi ra đường giao thông, phù hợp quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự. Mặt khác, phần đất tranh chấp có chiều ngang 04m nằm trong lưới điện và hành lang an toàn lưới điện nên nguyên đơn không xây dựng công trình trên đất là thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực.

Chính người đại diện theo pháp luật của **Công ty TNHH S3** thừa nhận Công ty không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (năm 2005) và đồng ý trả lại đất cho chủ đất cũ. Tại phiên tòa các bị đơn cũng thừa nhận *«không có ai đi lại trên diện tích đất tranh chấp»*, phù hợp thông tin do **Ủy ban nhân dân phường K** cung cấp tại Công văn số 1026/UBND-KT ngày 05/06/2025: *«Phần đất tranh chấp không thuộc đất công do Nhà nước quản lý»*. Như vậy, quyền lợi của **Công ty TNHH S3** đối với phần đất tranh chấp được chấm dứt từ năm 2005 theo quy định tại khoản 1 Điều 237 và khoản 3 Điều 256 của Bộ luật Dân sự; Điều 29 Luật Đất đai nên nguyên đơn lấy lại phần đất này để quản lý, sử dụng là đúng quy định pháp luật.

Tại Điều 19 của Bộ luật Dân sự quy định: *«Chủ sở hữu được sử dụng tài sản theo ý chí của mình nhưng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của người khác»*. Đối chiếu quy định viện dẫn nêu trên thì việc nguyên đơn không xây dựng công trình, trồng cây trên diện tích đất tranh chấp đó là quyền của nguyên đơn, không đồng nghĩa với việc nguyên đơn từ bỏ quyền sở hữu, quản lý của mình đối với quyền sử dụng đất.

[7.2] Các bị đơn thừa nhận biết phần đất tranh chấp không phải là đất của mình, biết đất thuộc hành lang an toàn lưới điện nhưng vẫn cố ý xây dựng công trình, trồng cây trên đất để lấn chiếm đất là thuộc trường hợp chiếm hữu không ngay tình theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Dân sự, vi phạm quy định tại Điều 11 của Luật Đất đai.

[7.3] Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn **Trần Văn V1**, **Nguyễn Quốc T1**, **Nguyễn Minh M**, **Vương Thị N**, **Phạm Hồng P** trả lại tổng diện tích đất 159,6m² (114,4 thuộc HLATLĐ và 1,4m² thuộc lưới điện) thuộc một phần thửa đất số 503, 506 tờ bản đồ số 38 tại **phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

[8] Các bị đơn cho rằng cha của nguyên đơn (ông S2) tự nguyện chừa ra 04m ngang đất để làm lối đi chung cho các hộ dân giáp đường ĐT 747B nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác, các hộ dân giáp đường ĐT 747B đã sử dụng đường ĐT 747B để đi lại và trên thực tế không có hộ dân nào sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi nên lời trình bày của các bị đơn là không phù hợp.

[9] Đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp 159,6m²

Tại phiên tòa, các bị đơn thừa nhận tài sản có trên diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng các bị đơn tạo lập khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan quản lý điện lực và chính quyền địa phương nên các bị đơn sẽ tháo dỡ, di dời. Đồng thời, nguyên đơn cũng yêu cầu vợ, chồng của các bị đơn liên đới tháo dỡ, di dời tài sản có trên đất tranh chấp để trả lại đất cho nguyên đơn. Do đó, cần buộc các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (là vợ, chồng) của các bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn nhằm giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo thi hành án theo quy định tại điểm g khoản 4 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nguyên đơn không phải bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho các bị đơn.

[10] Đối với Công ty TNHH S3

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH S3 (địa chỉ trụ sở: tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)) thừa nhận, từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, Công ty không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp có chiều ngang 04m, quyền lợi của Công ty đối với phần đất này đã chấm dứt từ năm 2005. Vì vậy, Tòa án xác định việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty nên không đưa Công ty vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do người đại diện theo pháp luật của Công ty biết nguồn gốc phần đất tranh chấp nên Tòa án đưa Công ty vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng theo quy định tại Điều 77 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Đối với ông Mai Hoàng S2 (cha của nguyên đơn)

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn và các bị đơn đều khai nhận ông S2 không sinh sống tại phần đất tranh chấp và không biết ông sinh sống ở đâu. Đồng thời thừa nhận, ông S2 đã chết cách đây khoảng 02 năm, do đại diện nguyên đơn không liên hệ được với nguyên đơn nên không cung cấp được giấy chứng tử của ông S2 cho Tòa án. Xét thấy, sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Tòa án không có cơ sở để làm việc với ông S2.

[12] Tại phiên tòa ngày 30/01/2026, các bị đơn ông Vương Văn L và bà Vương Thị N xác định ông Hà Văn H7 (sinh năm 1964; địa chỉ thường trú: tổ E, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là người biết rõ nguồn gốc phần đất tranh chấp. Vì vậy, ngày 06/02/2026, đại diện Tòa án kết hợp cùng với

trưởng khu phố Tân Hóa K đến nhà ông H7 để làm việc với ông về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, ông H7 từ chối cung cấp thông tin nên Tòa án không có căn cứ để đưa ông H7 vào tham gia vụ án với tư cách người làm chứng.

[13] Quan điểm giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên được chấp nhận.

[14] Về chi phí tố tụng: các bị đơn phải chịu tương ứng với phần nghĩa vụ các bị đơn phải thực hiện theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 180, 227, 228, 235, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 180, 186, 190, 237, 254, 256 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 11, 26, 29 và 31 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Tuyết V đối với ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Lê Sỹ H1, ông Phan Văn M1, ông Hoàng Năng Đ, ông Bùi Thế C1, ông Lê Văn H2, ông Nguyễn Văn S1, ông Nguyễn Văn T2 và ông Vương Văn L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Tuyết V đối với các ông, bà Trần Văn V1, Nguyễn Quốc T1, Nguyễn Minh M, Vương Thị N và Phạm Hồng P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.1. Buộc bị đơn bà Vương Thị N và ông Phạm Hồng P tháo dỡ, di dời 01 hàng móng gạch cao 10cm; 01 hàng móng gạch cao 10cm, dài 4,5m; 01 hàng rào bằng tole, trụ sắt dài 3,99m (làm ranh đất); 01 hàng rào (bức tường) được xây bằng gạch ống, không tô dài 3,77m (làm ranh đất) và toàn bộ tài sản khác có trên đất để trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V diện tích đất 38,8m² (trong đó có 21,9m² thuộc HLATLĐ) thuộc một phần thửa số 506, tờ bản đồ số 38 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); được giới hạn bởi các điểm 1, 16, 2, 3 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2.2. Buộc bị đơn ông **Trần Văn V1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thanh N3** tháo dỡ, di dời 01 cây đu đủ, 01 phần nền bê tông được xây xung quang bằng gạch ống; 01 hàng rào (bức tường) được xây bằng gạch ống, không tô dài 3,77m (làm ranh đất); 01 hàng rào móng gạch xây không tô dài 3,88m (làm ranh đất) và toàn bộ tài sản khác có trên đất để trả lại cho bà **Hoàng Thị Tuyết V** diện tích đất 34,6m² (trong đó có 21,9m² thuộc HLATLĐ) thuộc một phần thửa số 506, tờ bản đồ số 38 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**; được giới hạn bởi các điểm 16, 15, 3, 4 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2.3. Buộc bị đơn ông **Nguyễn Quốc T1** tháo dỡ, di dời 01 chuồng gà diện tích 5,8m² có kết cấu mái tole, vách tole, lưới B40, trụ sắt, nền đất, 01 hàng móng gạch cao 20cm; 01 hàng rào bằng tole dài 3,88m (làm ranh đất); 01 hàng rào bằng tole dài 3,61m (làm ranh đất) và toàn bộ tài sản khác có trên đất để trả lại cho bà **Hoàng Thị Tuyết V** diện tích đất 23m² (trong đó có 16,3m² thuộc HLATLĐ) thuộc một phần thửa số 506, tờ bản đồ số 38 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**; được giới hạn bởi các điểm 15, 14, 4, 5 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2.4. Buộc bị đơn bà **Vương Thị N** và ông **Phạm Hồng P** tháo dỡ, di dời 01 hàng rào (bức tường) được xây bằng gạch ống dài 4,07m và **01 hàng rào lưới B40** (làm ranh đất); 01 hàng rào (bức tường) được xây bằng gạch ống, không tô dài 3,62m (làm ranh đất) và toàn bộ tài sản khác có trên đất để trả lại cho bà **Hoàng Thị Tuyết V** diện tích đất 19,6m² (trong đó có 15,2m² thuộc HLATLĐ) thuộc một phần thửa số 503, tờ bản đồ số 38 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**; được giới hạn bởi các điểm 13, 12, 6, 7 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2.5. Buộc bị đơn ông **Trần Văn V1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thanh N3** tháo dỡ, di dời 01 chuồng gà có kết cấu được dựng bằng ván nhựa mēka và tole, trụ sắt đặt trên 03 xà gồ bằng sắt; 01 hàng rào (bức tường) được xây bằng gạch ống dài 3,62m (làm ranh đất) và toàn bộ tài sản khác có trên đất để trả lại cho bà **Hoàng Thị Tuyết V** diện tích đất 17,6m² (trong đó có 14,5m² thuộc HLATLĐ) thuộc một phần thửa số 503, tờ bản đồ số 38 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**; được giới hạn bởi các điểm 12, 11, 7, 8 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2.6. Buộc bị đơn ông **Nguyễn Minh M** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Minh H3** tháo dỡ, di dời 01 chuồng gà diện tích 10m², kết cấu mái tole, vách tole, nền bê tông; 01 hầm chứa nước thải bằng bê tông diện tích 10m²; 01 hàng rào (bức tường) được xây bằng gạch ống, không tô dài 3m (làm ranh đất) và toàn bộ tài sản khác có trên đất để trả lại cho bà **Hoàng Thị Tuyết V** diện tích đất 26m² (trong đó có 24,6m² thuộc HLATLĐ và 1,4m² thuộc lưới điện) thuộc một phần thửa số 503, tờ bản đồ số 38 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**; được giới hạn bởi các điểm 7, 6, 4, 5 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

3. Về chi phí tố tụng: tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp là 21.644.700 đồng. Do bà Hoàng Thị Tuyết V đã nộp tạm ứng nên các bị đơn phải trả lại tiền cho bà V. Cụ thể:

Bà Vương Thị N và ông Phạm Hồng P phải liên đới trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V số tiền 7.920.116 đồng.

Ông Trần Văn V1 phải trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V số tiền 7.079.281 đồng.

Ông Nguyễn Quốc T1 phải trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V số tiền 3.119.224 đồng.

Ông Nguyễn Minh M phải trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V số tiền 3.526.079 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn V1, ông Nguyễn Quốc T1 và ông Nguyễn Minh M, mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng.

Bà Vương Thị N và ông Phạm Hồng P phải liên đới chịu số tiền 300.000 đồng.

Trả lại cho bà Hoàng Thị Tuyết V số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001689 ngày 28/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (22);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án, 28.

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

Lê Thị Hiền

