

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 245/2026/DS-PT
Ngày 30 tháng 3 năm 2026
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa Phúc
thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố
Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình N - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân
tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai
vụ án dân sự thụ lý số 396/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về
“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 561/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm
2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 537/2026/QĐ-PT
ngày 16 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Số B,
Tổ G, khu phố C, phường T, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí
Minh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phước T, sinh năm 1963; Địa
chỉ cư trú: Số A L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Vũ Thị Lan T1, sinh năm 1945; địa chỉ cư trú: Số B Tổ G, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Ông Lê Văn M, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Số B Tổ G, khu phố C, phường T, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Vũ Tuấn K, sinh năm 1971; ông Nguyễn Duy K1, sinh năm 1973; bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1976; ông Nguyễn Tiến K2, sinh năm 1983; cùng địa chỉ cư trú: Số B, Tổ G, Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; cùng vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị H là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, vụ án được tóm tắt lại như sau:

- *Theo nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày*: Nhà đất có diện tích 136m² tại thửa đất số 262⁻⁸⁴, Tờ bản đồ số 1D tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà H vào ngày 31/12/2001. Ngày 31/3/2019, căn nhà liền kề với nhà đất của bà H là căn nhà số B của bà Vũ Thị Lan T1 xảy ra hỏa hoạn làm cho toàn bộ kết cấu tầng trệt, hệ thống điện âm và phần tường phía bên phải nhà bà H hư hỏng nặng. Ngày 09/4/2019, bà H làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường T xin sửa chữa lại nhà thì bị gia đình bà L ngăn cản. Cũng tại thời điểm này, mặc dù bà L chưa được cấp giấy phép xây dựng nhưng vẫn tiến hành đập phá, sửa lại nhà, gia đình bà H đã phản ánh tới Ủy ban nhân dân phường T nhưng không có kết quả. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 06/9/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ, bà H phát hiện gia đình bà T1 đã lấn chiếm diện tích 05m² (ngang 0,3m x dài 15,8m), nên khởi kiện yêu cầu bà T1 tháo dỡ công trình để trả lại diện tích đất này, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1, ông K3.

- *Theo bị đơn là bà Vũ Thị Lan T1 trình bày*: Bà sử dụng đất đúng theo diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng, bà T1 không lấn đất của bà H. Đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 561/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Vũ Thị Lan T1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H do ông Võ Phước T đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để tiến hành đo vẽ, thẩm định lại vị trí đất tranh chấp.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H trình bày:* Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đo đạc, vẽ lại hiện trạng, xác định cụ thể vị trí, ranh giới đất giữa đất của hộ gia đình bà H và hộ gia đình bà T1; chưa tiến hành định giá tài sản tranh chấp; chưa xác định rõ nghĩa vụ pháp lý của mỗi bên đương sự để buộc bên lấn chiếm phải trả lại đất, có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng sơ thẩm; đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án để nguyên đơn khởi kiện cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân phường T. Từ những căn cứ trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- *Bà Nguyễn Thị H trình bày:* Thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện cho rằng bà Vũ Thị Lan T1 lấn chiếm đất của mình nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và người đại diện theo ủy quyền đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nhưng không chứng minh được việc vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cũng như việc thu thập chưa đầy đủ chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vũ Thị Lan T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần

thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H như sau:

[3.1] Nhà đất có diện tích 136m^2 tại thửa đất số 262⁻⁸⁴, Tờ bản đồ số 1D tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà H vào ngày 31/12/2001. Theo bà H, bà T1 là chủ sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm đất diện tích khoảng 05m^2 (ngang 0,3m x dài 15,8m) nên khởi kiện yêu cầu bà T1 tháo dỡ công trình để trả lại diện tích đất này, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1, ông K3. Tuy nhiên, về phía bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H vì cho rằng không lấn đất của bà H.

[3.2] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H thể hiện: Đất có nguồn gốc do mẹ của bà H tặng cho từ năm 1978 có diện tích cụ thể ngang 5m x dài 27m. Năm 1995, bà H sửa chữa lại nhà. Năm 1999, vợ chồng bà H, ông M đăng ký kê khai diện tích đất là 100m^2 (nhà có diện tích 45m^2). Ngày 31/12/2001, bà H và ông M được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất ở là 136m^2 ; diện tích sử dụng nhà là $154,6\text{m}^2$; diện tích xây dựng $103,9\text{m}^2$. Đến năm 2012, vợ chồng bà H xây dựng lại nhà với tổng diện tích xây dựng tầng trệt là $114,64\text{m}^2$. Đến ngày 08/4/2021 thì được cập nhật biến động sang tên cá nhân bà H.

So sánh bản vẽ sơ đồ nhà đất tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 và thời điểm làm nhà năm 2012 với bản đồ vị trí áp ranh tại thời điểm tranh chấp thì hiện nay cạnh chiều ngang nhà của bà H giáp với nhà của bà T1 ít hơn 0,01m. Theo Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2, diện tích chênh lệch trên nằm trong sai số cho phép.

[3.3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Lan T1 thể hiện: Đất có nguồn gốc do bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Huy H2 vào ngày 02/02/1998. Năm 1999, vợ chồng bà T1 và ông K3 đăng ký kê khai diện tích 72m^2 đất. Đến năm 2001, bà T1 sửa lại nhà. Ngày 31/8/2012, bà T1 và ông K3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 58m^2 đất với diện tích xây dựng là 58m^2 ; phần diện tích $10,5\text{m}^2$ đất còn lại không được cấp do thuộc quy hoạch lộ giới.

So sánh diện tích theo bản đồ hiện trạng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 năm 2012 và bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh hiện nay thì 02 cạnh chiều ngang đất của bà T1 không thay đổi.

[3.4] Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 50656 ngày 20/01/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thể hiện đất của bà H và đất của bà T1 thì ranh giới nhà đất của

bà T1 chưa chạm đến ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/8/2012; ranh nhà đất của bà T1 hướng dẫn đo vẽ và ranh nhà đất của bà H hướng dẫn đo vẽ không trùng lên nhau tại phần khoảng hở.

[3.5] Như vậy, chiều ngang của diện tích đất gia đình bà H và bà T1 hiện nay đang sử dụng không thay đổi so với thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có thay đổi nhưng trong phạm vi sai số cho phép. Đồng thời, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Quận A thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H cũng như bà T1 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Do đó, bà H khởi kiện cho rằng có sự việc bà T1 lấn chiếm đất là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà H là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H đề nghị hủy bản án sơ thẩm để đo đạc, thẩm định lại đất tranh chấp là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H.

[4] Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 561/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 561/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng: Luật Đất đai năm 2003; Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc: Buộc bà Vũ Thị Lan T1 phải trả lại diện tích 5m² đất (ngang 0,3 mét x dài khoảng 15,8 mét) tại thửa đất số 262⁻⁸⁴ tờ bản đồ số 1D tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; tháo dỡ công trình trên diện tích đất lấn chiếm và khôi phục lại hiện trạng ranh đất, tường nhà cho gia đình bà H và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 189629 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Vũ Thị Lan T1 và ông Nguyễn Quốc K3 ngày 31/8/2012.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu. Bà H đã thực hiện xong.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H số tiền 3.750.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0108992 ngày 27/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án Dân sự) Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 561/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường