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: 1619/2026/DS-PT
Ngày 25-8-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Thị Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tình - 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 toà***: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1114/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2026, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2026/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4922/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 12726/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc D2, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ I, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lai Văn C1, sinh năm 1942 (chết ngày 10/01/2025 theo Trích lục khai tử số 132/2025/TLKT-BS ngày 14/7/2025).

** Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lai Văn C1:*

3.1.1. Bà Hồ Thị Đ, sinh năm 1944; địa chỉ: E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.1.2. Bà Lai Thị Phương T, sinh năm 1962; địa chỉ: E, khu F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: E45, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.1.3. Ông Lai Hoàng P, sinh năm 1965; địa chỉ: E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.1.4. Bà Lai Thị Phương Á, sinh năm 1967; địa chỉ: Số A, ấp E, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: E45, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.1.5. Bà Lai Thị Phương L, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố B, phường P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: E45, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.1.6. Ông Lai Hoàng L1, sinh năm 1970; địa chỉ: E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.1.7. Bà Lai Thị Hoàng Y, sinh năm 1971; địa chỉ: Số B khu phố T, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: E45, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.1.8. Ông Lai Hoàng H, sinh năm 1972; địa chỉ: E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.1.9. Ông Lai Hoàng D, sinh năm 1973; địa chỉ: E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.1.10. Ông Lai Hồ Hoàng Anh P, sinh năm 1975; địa chỉ: E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.1.11. Ông Lai Hồ Hoàng Châu P1, sinh năm 1978; địa chỉ: E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1971;

3.3. Ông Nguyễn Hoàng P2, sinh năm 1998;

3.4. Bà Nguyễn Thị Như Q, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Theo đơn phản tố và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của bà Nguyễn Ngọc D2 (bị đơn ban đầu trong vụ án) trình bày:*

Bà D2 cho rằng nguồn gốc các thửa đất số 878, 879, 880, 881 và 882 , tờ bản đồ số 11, tọa lạc phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) có tổng diện tích 3.130,6m² là do bà tự khai phá, được cấp quyền sử dụng từ năm 1986 và sử dụng ổn định, liên tục. Ranh giới đất giữa bà và hộ liền kề (vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Nguyễn Văn S) từ năm 1993 được xác định bằng hệ thống bờ ruộng, ao đất và các cột mốc ranh số 1, 2, 3 giáp Quốc lộ A.

Đến năm 2003, ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N. Bà D2 cho rằng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02088 ngày 09/04/2003 và số 03011 ngày 02/05/2003 của ông C có nhiều điểm bất thường, giả mạo chữ ký biên bản ký giáp ranh và kê khai sai hiện trạng. Thực tế ông C chỉ nhận chuyển nhượng diện tích 230m² nhưng hồ sơ cấp giấy lại tăng bất thường. Quá trình sử dụng, ông C và những người liên quan đã nhiều lần dịch chuyển mốc ranh, hủy hoại tài sản (chặt tre, đập phá tường gạch, trụ ranh) và lấn chiếm sang phần đất của bà.

Bà D2 hệ thống lại quá trình tranh chấp bị kéo dài qua 03 lần ông C khởi kiện bà, cụ thể:

- Lần 1 (tháng 6/2013): Ông Châu kiện đòi 1m chiều ngang đất do cho rằng bà Dung D1 chuyển trụ ranh. Sau khi cơ quan chức năng xác minh, ông C tự nguyện rút đơn khởi kiện.

- Lần 2 (năm 2016): Ông C tiếp tục gửi đơn yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp giữa bà D2 với ông Lai Văn C1, đòi 0,6m chiều ngang đất. Năm 2018, Thẩm phán giải quyết đã bác yêu cầu độc lập của ông C; ông C không kháng cáo và đến năm 2019 thì rút đơn.

- Lần 3 (tháng 12/2022): Ông C khởi kiện đòi diện tích đất chồng lấn ranh giới 0,56m và đòi bồi thường 600.000 đồng do bà D2 chặt 20 cây tre. Đến ngày 25/10/2025, ông C tiếp tục rút toàn bộ đơn khởi kiện này.

Bà D2 cho rằng việc ông C liên tục khởi kiện rồi rút đơn, kết hợp với các hành vi xâm phạm sức khỏe, hủy hoại tài sản của ông C đã gây thiệt hại nghiêm trọng về danh dự, sức khỏe và tài sản của bà suốt 13 năm qua.

Để chứng minh ông C lấn chiếm đất, bà D2 dựa trên các tài liệu: Mảnh trích lục địa chính năm 1996 ghi nhận tổng diện tích đất của bà là 3.130,6m²; biên bản bồi thường năm 2002 thể hiện chiều ngang đất của bà là 50m; biên bản

đối thoại ngày 04/11/2021 thể hiện: Diện tích đất tranh chấp cũ giữa bà và ông C1 tại Bản án dân sự phúc thẩm số 97/2021/DS-PT ngày 19/04/2021 là 2.748,5m² (bà D2 quản lý 1.399,3m², ông C1 quản lý 1.330,7m²), còn lại diện tích 18,5m² chưa được phân định, bị bỏ ngõ sau thi hành án. Bà D2 cho rằng Bản án số 97/2021/DS-PT tuyên xử không khách quan, chia hình thể đất của bà không hợp lý (giảm mặt tiền, mặt hậu, vướng quy hoạch) và cố ý để trống phần diện tích 18,5m² tiếp giáp giữa đất ông C1 và ông C nhằm che giấu cho hành vi lấn chiếm của ông C. Các biên bản khai quật mốc trụ ranh, biên bản xác minh năm 2013 và lời khai của các nhân chứng thể hiện bà D2 sử dụng đất đúng hiện trạng, không lấn chiếm đất của ông C.

Do ông Nguyễn Văn C đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên tại phiên tòa hôm nay, bà D2 thay đổi một phần yêu cầu phản tố (rút các yêu cầu về bồi thường thiệt hại tài sản, sức khỏe, tổn thất tinh thần và yêu cầu xin lỗi công khai để khởi kiện bằng các vụ án khác). Bà D2 giữ nguyên và đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 156,8m² (đây là phần diện tích phát sinh tăng bất hợp pháp trong quá trình ông C sử dụng đất từ năm 1986 đến nay so với diện tích gốc nhận chuyển nhượng 230m²);

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 18,5m² là phần diện tích bị bỏ sót, chưa được tuyên xử rõ ràng tại Bản án dân sự phúc thẩm số 97/2021/DS-PT ngày 19/04/2021;

- Thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02088.QSDĐ/921.QĐ-UB ngày 09/04/2003 và số 03011.QSDĐ/1166.QĐ-UB ngày 02/05/2003 đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C do cấp sai diện tích và nguồn gốc đất.

Tổng diện tích đất bà Nguyễn Thị Ngọc D2 yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C phải trả và công nhận cho bà là 175,3m².

** Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Văn C (nguyên đơn ban đầu của vụ án) trình bày:*

Theo nội dung Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh), bà Nguyễn Ngọc D2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.399,3m², còn ông Lai Văn C1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.330,7m². Quá trình tổ chức thi hành án, ngày 30/11/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã tiến hành giao đất cho ông Lai Văn C1, đồng thời cắm mốc, xác định ranh giới giữa các bên, việc giao nhận đất được các đương sự thống nhất, ký xác nhận vào biên bản. Theo ông C, phần đất của ông giáp ranh với đất của ông Lai Văn C1, không liên quan đến phần đất của bà D2 và giữa ông với bà D2 trước đó không phát sinh tranh chấp.

Ông C cho rằng, vào chiều ngày 30/11/2022, ngay sau khi việc giao đất hoàn tất, bà Nguyễn Ngọc D2 đã thuê người đến phần đất do ông quản lý để chặt phá một số cây cùng 01 bụi tre, đồng thời xây dựng tường gạch và cắm một số trụ sắt tròn trên đất của ông. Ngày 01/12/2022, ông đã gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường T. Đến ngày 21/12/2022, địa phương tổ chức hòa giải nhưng không đạt kết quả.

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất, ông C trình bày: Đối với các thửa đất số 1065 và 1066, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), nguồn gốc do mẹ ruột ông là bà Trần Thị B tặng cho theo Giấy cho đất ngày 28/02/2003. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W862642, số vào sổ cấp GCN: 03011.QSDĐ/1166.QĐ-UB ngày 02/5/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn C. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận cũng như hiện nay, hộ ông C gồm các thành viên: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Hoàng P2 và bà Nguyễn Thị Như Q.

Đối với các thửa đất số 1067 và 1068, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), ông C nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn S1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/2003. Sau đó, ông được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02088.QSDĐ/921.QĐ-UB ngày 09/4/2003 đứng tên cá nhân ông Nguyễn Văn C.

Ông C khẳng định các thửa đất nêu trên đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2003 đến nay, không xảy ra tranh chấp về ranh giới, không có hành vi lấn chiếm hoặc bị người khác lấn chiếm.

Do đó, tại đơn khởi kiện, ông C yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Ngọc D2 tháo dỡ các trụ sắt, tường xây, khôi phục lại hiện trạng ban đầu đối với phần đất mà ông cho rằng bị lấn chiếm đồng thời yêu cầu bà D2 bồi thường giá trị 20 cây tre bị chặt phá với số tiền 600.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung yêu cầu bà D2 bồi thường giá trị 20 cây tre nêu trên. Tại phiên tòa, ông C tiếp tục tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông. Riêng đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc D2, ông C không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn C1:*

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo việc thụ lý, giải quyết vụ án và triệu tập ông Lai Văn C1 đến tham gia tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, ông C1 không đến Tòa án làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, không có yêu cầu độc lập, đồng thời cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lai Văn C1 chết ngày 10/01/2025 theo Trích lục khai tử số 132/2025/TLKT-BS ngày 14/7/2025. Sau đó, Tòa án đã xác định và thông báo cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C1 biết về việc tiếp tục tham gia tố tụng đồng thời triệu tập hợp lệ đến Tòa án để làm việc theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, những người này không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, không có yêu cầu độc lập, đồng thời không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Hoàng P2, bà Nguyễn Thị Như Q trình bày:*

Thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày và ý kiến của ông Nguyễn Văn C trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, không có yêu cầu độc lập, không bổ sung ý kiến hoặc cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2026/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu bà Nguyễn Ngọc D2 tháo dỡ trụ sắt, tường xây, trả lại hiện trạng đất và yêu cầu bồi thường giá trị 20 cây tre.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố bà Nguyễn Ngọc D2 về việc: Buộc ông C bồi thường thiệt hại do có hành vi đập phá tài sản, chặt phá cây cối, đánh người, đe dọa, khủng bố tinh thần, xúc phạm đặc biệt nghiêm trọng danh dự, đạo đức, nhân phẩm nhà giáo. Cụ thể:

+ Bồi thường tài sản bị đập phá: 01 trụ ranh bị hủy hoại hoàn toàn, 8m x 30cm = 2,4m² tường gạch chắn, 03 cây lồng mứt, 01 điện thoại bị vỡ màn hình, 01 trụ gạch bị đập phá. Tổng thiệt hại là 6.650.000 đồng.

+ Bồi thường thiệt hại do hành vi đánh người gây thương tích và sử dụng mã tấu đe dọa, khủng bố tinh thần là 2.489.000 đồng.

+ Bồi thường việc tổn hại sức khỏe, tinh thần do hành vi vu khống, xúc phạm danh dự kéo dài 10 năm từ tháng 6/2013 đến nay là 100.000.000 đồng.

+ Bồi thường chi phí khắc phục hậu quả việc đo đạc hợp thửa đất sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là 20.000.000 đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Lai Văn C1 phải công khai xin lỗi bà D2 trước đại diện chính quyền địa phương tại phường T.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố còn lại của bà Nguyễn Ngọc D2 về việc:

Buộc ông Nguyễn Văn C trả lại diện tích đất lấn chiếm 156,8m^2;

Công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất dư sau khi thi hành Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) là 18,5m^2;

Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02088QSDĐ/9210QĐUB cấp ngày 09/4/2003 của ông Nguyễn Văn C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/6/2026 nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại đủ diện tích đất, gồm 156,8m^2 đã lấn chiếm và 18,5m^2 đất dư sau khi thi hành Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm không cho bà D2 tiếp cận công khai chứng cứ do bị đơn cung cấp; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 56-2024 ngày 25/12/2024 không thể hiện diện tích 18,5m^2, không có chữ ký của bà D2, bản vẽ đã bị Tòa án cấp sơ thẩm thao túng làm sai. Sau khi ban hành bản án, đề nghị Hội đồng xét xử chuyển giao hồ sơ vụ án cho cơ quan Cảnh sát điều tra để làm rõ sai phạm của những người có liên quan trong vụ án.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D2 không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2026/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D2 được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà gồm: Hồ Thị Đ, Lai Thị Phương T, Lai Hoàng P, Lai Thị Phương Á, Lai Thị Phương L, Lai H, Lai Thị Hoàng Y, Lai Hoàng H, Lai Hoàng D, Lai Hồ Hoàng Anh P và Lai Hồ Hoàng Châu P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt (không lý do); bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Hoàng P2, bà Nguyễn Thị Như Q vắng mặt, (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt). Căn

cứ khoản 3 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Tại phiên tòa, bà D2 đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa vì vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bà D2 đã có đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ 02 (hai) đồng thời bà D2 đề nghị thay đổi thẩm phán chủ tọa phiên tòa.

Xét, phiên tòa lần thứ nhất mở vào lúc 14 giờ ngày 12/8/2026 và bà Nguyễn Ngọc D2 có đơn xin hoãn phiên tòa; phiên tòa lần thứ 02 mở vào lúc 08 giờ ngày 25/8/2026, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định, tuy nhiên các ông, bà Hồ Thị Đ, Lai Thị Phương T, Lai Hoàng P, Lai Thị Phương Á, Lai Thị Phương L, Lai H, Lai Thị Hoàng Y, Lai Hoàng H, Lai Hoàng D, Lai Hồ Hoàng Anh P và Lai Hồ Hoàng Châu P1 vẫn vắng mặt (không lý do). Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa lần thứ 02 của bà D2 và tiếp tục xét xử.

Bà D2 đề nghị thay đổi thẩm phán chủ tọa phiên tòa, với lý do: Từ ngày nhận được Thông báo thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử, bà D2 không biết Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa là ai; bà D2 có đơn xin hoãn phiên tòa lần 2 nhưng không được chấp nhận; bà D2 chưa được tiếp cận công khai chứng cứ tại cấp phúc thẩm; không triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không triệu tập thẩm phán đã ban hành Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Xét, đề nghị của bà D2 không thuộc trường hợp theo quy định Điều 52 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, yêu cầu của bà D2 không có cơ sở chấp nhận.

[1.4] Tại phiên tòa, bà D2 thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Xét, việc thay đổi kháng cáo của bà D2 không vượt quá yêu cầu ban đầu. Căn cứ Điều 293 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận thay đổi yêu cầu của bà D2.

[1.5] Theo các đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Ngọc D2 tháo dỡ các trụ sắt, tường xây, khôi phục lại hiện trạng ban đầu đối với phần đất mà ông C cho rằng bị lấn chiếm và yêu cầu bà D2 bồi thường giá trị 20 cây tre bị chặt phá với số tiền 600.000 đồng. Qúa trình tố tụng và tại phiên tòa, ông C xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D2.

Bà Nguyễn Thị D2 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông C bồi thường thiệt hại: tài sản bị đập phá: 01 trụ ranh bị hủy hoại hoàn toàn, 8m x 30cm = 2,4m² tường gạch chắn, 03 cây lồng mứt, 01 điện thoại bị vỡ màn hình, 01 trụ gạch bị đập phá. Tổng thiệt hại là 6.650.000 đồng. Bồi thường thiệt hại do hành vi đánh người gây thương tích và sử dụng mã tấu đe dọa, khủng bố tinh thần là 2.489.000 đồng. Bồi thường việc tổn hại sức khỏe, tinh thần do hành vi vu khống, xúc phạm danh dự kéo dài 10 năm từ tháng 6/2013 đến nay là 100.000.000 đồng. Bồi thường chi phí khắc phục hậu quả việc đo đạc hợp thửa đất sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là 20.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Lai Văn C1 phải công khai xin lỗi bà D2 trước đại diện chính quyền địa phương tại phường T. Buộc ông Nguyễn Văn C trả lại phần diện tích đất 156,8m²; công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất dư sau khi thi hành Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) là 18,5m^2 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02088.QSDĐ/921.QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/4/2003 cho ông Nguyễn Văn C.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà D2 rút một phần yêu cầu phản tố đối với ông Nguyễn Văn C về yêu cầu bồi thường thiệt hại; xin lỗi công khai, chỉ yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Văn C trả lại phần diện tích đất 156,8m²; công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất dư sau khi thi hành Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) là 18,5m^2 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02088.QSDĐ/921.QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/4/2003 cho ông Nguyễn Văn C. Căn cứ khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C; đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D2 và xác định lại tư cách đương sự tham gia tố tụng trong vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị D2 trở thành nguyên đơn, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trở thành bị đơn là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

Bà D2 yêu cầu ông C trả lại diện tích đất 175,3m^2, gồm đất đã lấn chiếm 156,8m^2 và diện tích đất 18,5m^2 dư sau khi thi hành Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh), tọa lạc: Phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); Công nhận cho bà D2 được quyền sử dụng đối với diện tích đất 175,3m^2; Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02088.QSDĐ/921.QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/4/2003 cho ông Nguyễn Văn C.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà D2.

[3.1] Tại phần quyết định của Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

"*3.2.1. Ông Lai Văn C1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.330,7m² (trong đó có 130,5m² đất thổ cư, 391,4m² đất HLATĐB; 808,8m² đất nông nghiệp), thuộc một phần thửa đất số 2497 (là các thửa đất số 878, 880, 881 được thể hiện theo Bản đồ địa chính quy được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phê duyệt năm 2014), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông Lai Văn C1 được sở hữu toàn bộ cây trái, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất được quản lý, sử dụng gồm: 01 căn nhà có diện tích 83,2m²; sân xi măng có diện tích 29,5m²; cây mít, cây mận, cây mãng*

cầu, cây xoài, cây tràm, tre, chuối, cây dừa, cây chanh, cây lồng mức,... và 01 giếng khoan. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa đất số 2614;

+ Hướng Tây giáp Quốc lộ A; dụng;

+ Hướng Nam giáp phần đất bà Nguyễn Ngọc D2 được giao quản lý, sử dụng;

+ Hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn C. Ký hiệu: Khu A.

3.2.2. Bà Nguyễn Ngọc D2 được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.399,3m² (trong đó có 130,5m² đất thổ cư; 436,7m² đất HLATĐB, 832,1m² đất nông nghiệp), thuộc một phần thửa đất số 2497 (là các thửa đất số 878, 879, 880, 881 và 882 được thể hiện theo Bản đồ địa chính chính quy được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phê duyệt năm 2014), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương và toàn bộ công trình xây dựng và cây trồng gắn liền với đất. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa đất số 2614;

+ Hướng Tây giáp Quốc lộ A;

+ Hướng Nam giáp các thửa đất số 935, 929;

+ Hướng Bắc giáp phần đất ông Lai Văn C1 được giao quản lý, sử dụng.

Ký hiệu: Khu B."

Diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất đã được Chi cục Thi hành án dân sự thi hành và bàn giao cho các đương sự. Bà Nguyễn Ngọc D2, ông Lai Văn C1 đã tiến hành thủ tục đăng ký, kê khai và đã được UBND thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích được giao, cụ thể:

- Ông Lai Văn C1 được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 099191, số vào sổ cấp GCN: CH25978 ngày 17/10/2023 đối với thửa đất 2745, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.330,7m², tọa lạc: Phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Ngọc D2 được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 249785, số vào sổ cấp GCN: CH23553 ngày 21/4/2022 đối với thửa đất 2700, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.399,3m², tọa lạc: Phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 21/7/2022, thửa đất 2700 tách thành 03 thửa: 2714, 2715, 2716, sau đó được cập nhật biến động chuyển nhượng.

[3.1.1] Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 56-2024 ngày 25/12/2024 và hồ sơ địa chính thể hiện ranh thửa đất 2745 thuộc quyền quản lý của ông Lai Văn C1 nằm tiếp giáp khít với các thửa đất của ông Nguyễn Văn C, không tồn tại bất kỳ phần diện tích đất dư thừa 18,5m² nào trên thực địa sau khi thi hành Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021.

[3.1.2] Tại phiên tòa, bà D2 cho rằng Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã xét xử oan sai. Như nhận định tại mục [3.1], Bản án số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 đã được bà D2 tự nguyện thi hành và cập nhật biến động, việc bà D2 cho rằng có oan sai là không có cơ sở.

[3.2] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 56-2024 ngày 25/12/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện:

- Thửa đất ông C quản lý, sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1065, 1066, 1067, 1068.

- Ranh thửa đất 2700 do bà D2 quản lý, sử dụng (trước khi tách thửa) nay là thửa đất 2714 nằm tiếp giáp trực tiếp với thửa đất 2745 thuộc quyền sử dụng của ông Lai Văn C1, không tiếp giáp với các thửa đất số 1065, 1066, 1067, 1068 của ông C.

Tại phiên tòa, bà D2 cũng thừa nhận thửa đất 2700 do bà D2 sử dụng (khi chưa tách thửa) không tiếp giáp ranh với thửa đất của ông C sử dụng.

[3.3] Bà D2 cho rằng, ông C lấn chiếm đất của bà D2 diện tích 156,8m^2, thì bà D2 phải có đất nằm tiếp giáp ranh với thửa đất của ông C hoặc có sự chồng lấn ranh. Tuy nhiên, thửa đất bà D2 sử dụng (khi chưa tách thửa) không nằm tiếp giáp với ông C mà tiếp giáp với ông Lai Văn C1. Việc bà D2 cho rằng ông C lấn chiếm đất và yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[3.4] Như nhận định tại mục [3.1], [3.2], việc bà D2 yêu cầu công nhận cho bà D2 được quyền sử dụng diện tích đất 175,3m^2 và thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Văn C năm 2003 là không có căn cứ.

[3.5] Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D2 là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của bà D2.

[4.1] Tại phiên tòa, bà D2 thừa nhận bà D2 có tham dự phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 31/3/2026 tại Tòa án cấp sơ thẩm; bà D2 có tham dự và chỉ ranh đất cho cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc. Việc bà D2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không cho bà D2 tiếp cận công khai chứng cứ do bị đơn cung cấp; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 56-2024 ngày 25/12/2024 bị thao túng làm sai, là không có cơ sở.

[4.2] Việc bà D2 yêu cầu chuyển giao hồ sơ vụ án cho cơ quan Cảnh sát điều tra để làm rõ sai phạm của những người có liên quan trong vụ án, không thuộc thẩm quyền của Tòa án. Bà D2 có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan có thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D2 không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà D2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí. Vì vậy, bà D2 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2026/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc D2 được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18;
- TAND Khu vực 18;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 18b (70).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Huyền