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: 1566/2026/DS-PT
Ngày: 18/8/2026
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 Nguyễn Trung Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- 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*:* Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 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 1153/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2026 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5060/2026/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1977; số CCCD: 044177006622; địa chỉ: số F, tổ A, khu phố A, phường T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: số C, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Chính C, sinh năm 1964; số CCCD: 075064004832; địa chỉ: số B, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973; số CCCD: 074173008577; địa chỉ: số B, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương L trình bày:

Bà Nguyễn Thị Phương L là chủ sử dụng thửa đất số 1937, tờ bản đồ số 4, có diện tích 139,4m² tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguồn gốc đất là bà L nhận chuyển nhượng từ ông Trần Thanh H và bà Phạm Thùy Lan P, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 351611, số vào sổ CS03293 ngày 10/8/2016. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất đã có căn nhà diện tích 40m².

Giáp ranh với đất của bà L là đất của vợ chồng ông Nguyễn Chính C và bà Nguyễn Thị T thuộc thửa 1410, tờ bản đồ số 4. Khi bà L đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh) thông báo đất của bà bị giảm 1,9m². Lý do là trong quá trình xây dựng nhà, ông Nguyễn Chính C đã lấn sang phần đất của bà L. Theo kết quả đo đạc, bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thể hiện diện tích ông Nguyễn Chính C lấn chiếm của bà L là 1,8m².

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Phương L yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Chính C và bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ phần diện tích nhà xây dựng lấn chiếm đất để trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương L diện tích đất 1,8m². Bà L yêu cầu trả đất chứ không đồng ý bồi thường bằng tiền.

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Chính C và người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Xuân N thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Chính C cùng vợ là bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 1410, tờ bản đồ số 4 tại khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc đất trước đây do ông C và bà T nhận chuyển nhượng của ông Trương Hữu Đ diện tích 68m², sau đó đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 91 QSDĐ/CN.BT ngày 04/11/2004 đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C được cấp thì ranh đất phía Bắc có giáp đường hẻm cụt 02m; con đường này do chủ đất cũ là ông Trương Hữu Đ chừa ra để đi vào khu mộ ngay sau ranh đất phía Đông của nhà ông C. Hiện nay, bà L đã rào lại con đường này và không cho ai đi qua nhưng con đường vẫn còn.

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông C, bà T đã sử dụng đúng ranh giới, mốc giới thửa đất. Năm 2021, ông C có làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 829292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06029 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 26/3/2021, diện tích đất trên giấy chứng nhận được cấp là 63,3m². Việc giảm diện tích 4,7m² ông C không biết, vì sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì ông C cất vào tủ chứ không xem nội dung.

Sau đó, ông C và bà T xin phép xây dựng nhà 1 trệt, 2 lầu trên đất thì khi xây dựng có cán bộ địa chính đến cắm mốc, xác định vị trí xây dựng. Ông C và bà T xây dựng nhà mới đúng với móng nền nhà cũ và có sai một phần so với giấy phép xây dựng được cấp, nhưng bà L không phản đối gì và vẫn ký biên bản giáp ranh. Nay bà L cho rằng ông C lấn chiếm diện tích theo đo đạc là 1,8m² và yêu cầu trả lại diện tích này thì ông C không đồng ý.

Tài liệu, chứng cứ ông C cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 91 QSDĐ/CN.BT do UBND huyện D cấp ngày 04/11/2004; Giấy phép xây dựng số 604 ngày 15/4/2021.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T và ông C là vợ chồng. Bà T thống nhất với ý kiến trình bày của ông C, không có ý kiến bổ sung gì thêm. Vợ chồng bà xây dựng nhà theo nền móng cũ chứ không lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị Phương L nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương L đối với ông Nguyễn Chính C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Chính C, bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Phương L số tiền 33.300.000 đồng (Ba mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng) là giá trị của 1,8m^2 đất đã lấn chiếm của bà Nguyễn Thị Phương L.

Ông Nguyễn Chính C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1,8m^2 (ký hiệu A1) thuộc thửa 1937 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Chính C và bà Nguyễn Thị Phương L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động đất đai theo quyết định của bản án này.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/5/2026, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị Phương L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bản án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 1,8m² ông Nguyễn Chính C quản lý, sử dụng và đã xây dựng công trình nhà là thuộc thửa đất số 1937, tờ bản đồ số 4 (6BT) tại phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị Phương L. Sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn không kháng cáo. Nguyên đơn kháng cáo, yêu cầu xem xét buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình, trả lại hiện trạng đất, không đồng ý nhận tiền bồi thường như bản án sơ thẩm đã tuyên. Do đó, căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Ngày 15/4/2021, ông C được UBND thành phố D cấp Giấy phép xây dựng số 604/GPXD đối với công trình nhà ở - Cấp III tại thửa đất số 1410, ông C đã xây dựng nhà cấp III gồm 1 trệt và 02 lầu với kết cấu: Mái tole, vách gạch, nền gạch, móng BTCT, sàn BTCT. Tại thời điểm ông C xây dựng vào năm 2021, bà L không khiếu nại, không tranh chấp, ông C cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt liên quan đến công trình theo giấy phép xây dựng trên. Đến năm 2025, bà L mới khởi kiện ông C.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện căn nhà của ông C và bà T đã xây dựng kiên cố (nhà cấp III, 1 trệt 2 lầu có kết cấu: mái ngói, móng, cột, sàn bê tông cốt thép, tường gạch) nên việc buộc ông C và bà T phải tháo dỡ một phần căn nhà để trả đất sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu chịu lực của căn nhà, có thể gây hư hại hoàn toàn căn nhà của ông C và bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C và bà T bồi thường cho bà L giá trị đối với diện tích đất đã lấn chiếm 1,8m² là phù hợp.

[3] Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của bà L không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[5] 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, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phương L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng đã nộp tại Biên lai thu số 0038365 ngày 16/6/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- 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 (11), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết