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: 1414/2025/DS-PT
Ngày: 07-11-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 07 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1002/2025/TLPT-DS ngày 09/10/2025 về việc: "Tranh chấp về quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6077/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phan Huyền D, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Hùng M, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ H, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

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

1. Bà Võ Thị N, sinh năm 1938; địa chỉ: tổ H, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt ngày 04/11 và vắng mặt khi tuyên án.

2. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Lam P, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh

Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

4. Ông Phan Đình C, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ H, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt ngày 04/11 và vắng mặt khi tuyên án.

6. Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

7. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B và Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ công tác: đường C, Khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Hùng M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/12/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 01/07/2024, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phan Huyền D trình bày:

Cha mẹ của bà Phan Huyền D là ông Phan Đình C và bà Nguyễn Lam P. Trong quá trình chung sống, cha mẹ bà D có tạo dựng được khối tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41, diện tích 52.759m^2, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01242 QSDĐ/11990, cấp ngày 01/12/2004 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Lam P. Đến ngày 30/05/2019, gia đình bà D có làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình, bà D được hưởng một phần tài sản của gia đình có diện tích 20.006,4m^2 thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 41, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 16/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Đến ngày 27/6/2019, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 41 với diện tích là 20.006,4m^2, tọa lạc tại: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 27/06/2019. Đến năm 2020, bà D có chuyển nhượng cho ông Phí Văn M1 một phần diện tích đất là 1.104,2m^2 diện tích đất còn lại của tôi là 18.902,2m^2. Trong quá trình bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Hùng M là người trực tiếp ký giáp ranh đất cho bà D để làm thủ tục. Đến khoảng tháng 9 năm 2021, bà D có làm hàng rào bao quanh đất đối với phần diện tích đất còn lại của bà D nhưng ông M không cho bà D rào và cho rằng đây là phần đất của ông M và ông M có yêu cầu bà D tính từ ranh giới đất của hai bên lui vào phần đất của bà D khoảng 2m chạy dài hết đất thì ông M mới cho rào. Sau nhiều lần thỏa thuận và thương lượng hai bên không thống nhất được ranh giới đất nên bà D có làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Ngày 27/10/2021, tại Văn phòng ấp C, xã L tiến hành

hòa giải nhưng hòa giải không thành và chuyển hồ sơ về UBND xã L để giải quyết đến ngày 28/4/2022, UBND xã L có mời các bên làm việc để giải quyết tranh chấp nhưng cũng không thành.

Nguyên đơn bà Phan Huyền D yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Bà Phan Huyền D yêu cầu ông Nguyễn Hùng M trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích theo đo đạc là 810m^2 thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp số CS09047 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phan Huyền D ngày 27-6-2019, cập nhật biến động ngày 31-3-2020 và bà Phan Huyền D yêu cầu được nhận toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp là khoảng 80 cây cao su.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn là ông Nguyễn Hùng M trình bày:

Bà Võ Thị N là mẹ của ông M, bà N có 03 người con là bà P, ông M và ông Nguyễn Thành N1. Phần đất chia cho mọi người là: chị là bà P 150m ngang, em là ông Nghĩa là 10 héc ta, ông M phần đất còn lại. Bà D là cháu ông M nói bà N cho bà P 150m chiều ngang nhưng thiếu 01m, ông M sẵn sàng cho bà D 01m để đủ phần đất bà N đã cho nhưng ông M không đo đạc lại. Bà D xây dựng bờ rào, ông M thấy lấn sang phần đất của ông M nên ông M ngăn chặn không cho xây dựng bờ rào. Ông đề nghị Tòa án xác minh lại nguồn gốc đất, chủ quyền đất. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông M không đồng ý.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị N trình bày:

B là mẹ của bà P, đang sinh sống trên trên phần đất của bà D. Bà N2 thống nhất với ý kiến trình bày của bà D, không có ý kiến khác và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ông T là chồng của bà D, đang sinh sống trên trên phần đất của bà D. Ông T thống nhất với ý kiến trình bày của bà D, không có ý kiến khác và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Lam P trình bày:

Bà P là mẹ của bà D, đang sinh sống trên trên phần đất của bà D. Bà P thống nhất với ý kiến trình bày của bà D, không có ý kiến khác và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình C trình bày:

Ông C là cha của bà D, đang sinh sống trên trên phần đất của bà D. Ông C thống nhất với ý kiến trình bày của bà D, không có ý kiến khác và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc K trình bày:

Bà K là vợ của ông M, bà K thống nhất ý kiến của ông M, không có ý kiến gì khác.

Tại văn bản ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã L do hộ ông Nguyễn Hùng M đang trực tiếp quản lý sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị quý Tòa liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để được khai thác cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Phần đất đang tranh chấp (ký hiệu II) diện tích 458m^2 (theo Mảnh trích lục địa chính số 12 – 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương): Đề nghị Tòa án liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đối chiếu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa và xét xử theo quy định.

Tại văn bản ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Thửa đất số 63 (theo Mảnh trích lục địa chính số 12-2024 đề ngày 14/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương) thuộc tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương do ai quản lý, sử dụng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không?: Theo hồ sơ sao lục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp thì thửa đất số 63, tờ bản đồ số 41, xã L không tìm thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ý kiến về việc bà D tranh chấp phần đất có ký hiệu (II) có diện tích 458m^2 (theo Mảnh trích lục địa chính số 12-2024 đề ngày 14/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương) giữa thửa đất 402 (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D) và thửa đất số 63 (do ông M khai đang quản lý, sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), cùng thuộc tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương?: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện B căn cứ quy định pháp luật để xét xử.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2023 và 14/02/2024 phần đất tranh chấp thuộc:

- Thửa đất số 402, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa

đất 370; Phía Tây giáp các thửa đất 401, 76, 63; Phía Nam giáp đường nhựa ĐH611; Phía Bắc giáp Suối.

- Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp các thửa đất 401, 402; Phía Tây giáp thửa đất 323, 326; Phía Nam giáp đường nhựa ĐH611; Phía Bắc giáp thửa đất 63.

- Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 402; Phía Tây giáp thửa đất 236; Phía Nam giáp thửa đất 76; Phía Bắc giáp Suối.

- Phần đất tranh chấp thứ nhất (I) giữa thửa đất 402 và 76 gồm các ký hiệu E, F, 3, 4 (có diện tích 352m^2), tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 402; Phía Tây giáp thửa đất 76; Phía Nam giáp thửa đất 401; Phía Bắc giáp phần đất ký hiệu số (II) đang tranh chấp.

Tài sản trên đất tranh chấp gồm: trụ bê tông.

- Phần đất tranh chấp thứ hai (II) giữa thửa đất 402 và 63, ký hiệu số (II) (có diện tích 458m^2) tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 402; Phía Tây giáp thửa đất 63; Phía Nam giáp phần đất có diện tích 352m^2 đang tranh chấp; Phía Bắc giáp Suối.

Tài sản trên đất tranh chấp: 21trụ bê tông; 90 cây cao su.

Tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 07-2023 đề ngày 16/5/2023 và số 12-2024 đề ngày 14/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện: Phần đất tranh chấp thứ nhất (I) giữa thửa đất 402 và 76 gồm các ký hiệu E, F, 3, 4 (có diện tích 352m^2), tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) và phần đất tranh chấp thứ hai (II) giữa thửa đất 402 và 63, ký hiệu số (II) (có diện tích 458m^2), tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2024, kết quả như sau: Phần đất cây lâu năm vị trí 2, khu vực 2 có trị giá: đất 161.000 đồng/m^2; 90 cây cao su: 218.200 đồng/cây; 21 trụ bê tông: 2.530.000 đồng/trụ là tài sản trên đất. Như vậy, phần diện tích tranh chấp có trị giá tổng cộng là 130.410.000 đồng trong đó: phần diện tích tranh chấp (I) có có trị giá là 56.672.000 đồng, phần diện tích tranh chấp (II) có có trị giá là 73.738.000 đồng.

Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định ngày 14/3/2023 và 14/02/2024, thống nhất với 02 Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 07-2023 đề ngày 16/5/2023 và số 12-2024 đề ngày 14/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương; thống nhất với biên bản định giá tài sản ngày 21-3-2024, không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của bị đơn đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến của bị đơn đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Huyền D đối với bị đơn ông Nguyễn Hùng M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Hùng M trả lại cho bà Phan Huyền D phần đất có diện tích tổng cộng là 810m^2 trong đó: gồm phần đất có các ký hiệu E, F, 3, 4 có diện tích 352m^2, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương và ký hiệu (II) có diện tích 458m^2 tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa đất số 402 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS09047 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phan Huyền D ngày 27/6/2019, cập nhật ngày 31/3/2020 và toàn bộ tài sản trên đất gồm 90 cây cao su và 21 trụ bê tông theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 07-2023 đề ngày 16-5-2023 và số 12-2024 đề ngày 14-6-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương.

Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/7/2025 bị đơn ông Nguyễn Hùng M có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS09047 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ngày 27/6/2019, cập nhật ngày 31/3/2020, thửa 402 của bà D là 18.902,2m^2. Ông M được UBND huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hùng M ngày 24/7/1998 đối với thửa đất số 1032, 1031, 1039, tờ bản đồ 5 (nay trong đó có thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41). Thửa 76 do ông M quản lý, sử dụng chưa được cấp sổ. Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là thuộc thửa đất số 402. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D, bà P, ông M có

ký tên xác nhận vào các Bản mô tả ranh giới các thửa đất và tại phiên tòa ngày hôm nay ông M cũng xác nhận các chữ ký là của mình. Bị đơn ông M không đồng ý với ranh giới của bà D nhưng không cung cấp chứng cứ nào khác. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông M trả lại phần đất tranh chấp cùng toàn bộ tài sản trên đất là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, ký hiệu phần đất có sai sót nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hùng M là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B và Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

[2.1.1] Đối với thửa đất của bà D:

Nguồn gốc thửa đất được bà P trình bày do bà Nguyễn Lam P và chồng là ông Phan Đình C khai hoang từ năm 1985. Đến năm 1992, bà P được Nhà nước cấp Sổ chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001, bà P chuyển mục đích sử dụng một phần đất thành đất thổ cư và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01242QSDĐ ngày 24/12/2001. Năm 2004, bà P và ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 418936, số vào sổ cấp GCN: 01242 QSDĐ/11990/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/12/2004 đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 41 với diện tích 52.759m^2 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 2019, bà P, ông C, bà Phan Huyền D cùng với bà Phan Thị Thanh X (bà D và bà X là con của bà P và ông C) lập Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của hộ gia đình được Văn phòng C1, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HDGD ngày 20/5/2019. Theo đó, bà D được chia phần diện tích 20.006,4m^2, trong đó có 611,7m^2 đất CLN thuộc hành lang an toàn đường bộ và 312,3m^2 đất CLN thuộc hàng lang an toàn suối và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09047, cấp ngày 27/06/2019, đối với phần đất thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo Mảnh trích lục địa chính có đo

đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 16/4/2019 thì diện tích còn lại thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 41 là 19.082,4m^2.

Tại Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất (bút lục 97), Bản chi tiết mốc giới, ranh giới thửa đất (bút lục 96), những chủ đất giáp ranh đều ký tên, trong đó có bị đơn ông Nguyễn Hùng M ký xác nhận. Nguyên đơn bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09047 ngày 27/6/2014, diện tích 20.006,4m^2 thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 41.

Đến năm 2020, bà D chuyển nhượng diện tích 1.104,2m^2 cho ông Phi Văn M2 nên thửa 369 được tách thành hai thửa là thửa 401 (của ông M2) và thửa 402 (của bà D). Ngày 31/3/2020, bà D được cập nhật diện tích còn lại là 18.902,2m^2 của thửa 402 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09047, cấp ngày 27/06/2019. Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng cho ông M2 có tiến hành đo đạc thực tế theo Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 10/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B (bút lục 111). Tại Bản chi tiết mốc giới, ranh giới thửa đất (bút lục 120), Bản chi tiết mốc giới, ranh giới thửa đất (bút lục 121) thể hiện các chủ liền kề đều ký tên giáp ranh, trong đó có bị đơn ông Nguyễn Hùng M ký xác nhận.

[2.1.2] Đối với các thửa đất của ông M:

Ông Nguyễn Hùng M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ số 01223 QSSĐ do UBND huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hùng M ngày 24/7/1998 đối với thửa đất số 1032, 1031, 1039, tờ bản đồ 5 (nay là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41) tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 41 do bị đơn ông M quản lý, sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận.

[2.2] Về hiện trạng phần đất tranh chấp:

Theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 07-2023 đề ngày 16/5/2023 và số 12-2024 đề ngày 14/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện: Phần đất tranh chấp thứ nhất (I) giữa thửa đất 402 và 76 gồm các ký hiệu E, F, 3, 14 có diện tích 352m^2, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương và phần đất tranh chấp thứ hai (II) giữa thửa đất 402 và 63, ký hiệu số (II) có diện tích 458m^2), tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương đều thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 41 đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Phan Huyền D.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa sơ thẩm thực hiện (bút lục 219), tài sản trên phần đất tranh chấp gồm có 90 cây cao su do nguyên đơn trồng năm 2021 và 21 trụ bê tông do nguyên đơn trồng. Trong biên bản này, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ranh giới đất giữa hai bên là trụ bê tông.

[2.3] Về quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp:

Theo Công văn số 37/UBND-NC ngày 09/01/2024 của UBND huyện B xác định: Qua xem xét Công văn số 275/TNMT-TTĐĐ ngày 27/12/2023 của Phòng T2

về việc tham mưu Ủy ban nhân dân huyện P1 cho Tòa án nhân dân huyện B thông tin liên quan đến vụ án dân sự số 236/2022/TLST-DS; Ủy ban nhân dân huyện P1 như sau: Đối chiếu quy định của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01223 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hùng M ngày 24/7/1998 là phù hợp với quy định pháp luật. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01223QSDĐ theo hình thức sao đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1223/GCN-SB của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hùng M ngày 11/9/1993. Việc chênh lệch về diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01223 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hùng M ngày 24/7/1998 so với diện tích các bên đương sự đang sử dụng theo kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính số 07-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương có thể do chủ sử dụng đất xác định ranh giới, mốc giới thửa đất.

Xét thấy, tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D đối với phần đất thuộc thửa đất 369 (nay là thửa 402), tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có thể hiện Bản mô tả ranh giới các thửa đất. Tại thời điểm này, chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Lam P. Theo đó, bản mô tả ranh giới thể hiện ông Nguyễn Hùng M có ký tên xác nhận (bút lục số 120, 121, 153, 154, 164, 165). Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà P sang bà D, từ bà D sang ông M2 đều có đo đạc thực tế và bị đơn đều ký giáp ranh. Tài sản trên đất bao gồm 90 cây cao su và 21 trụ bê tông là của nguyên đơn trồng từ năm 2021 và được bị đơn thừa nhận.

Quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông M cũng thừa nhận ông là người trực tiếp ký vào các mô tả ranh giới tại các lần thửa đất của bà P, bà D cập nhật biến động. Điều này thể hiện ông M đã đồng ý với ranh giới do các liên ranh thỏa thuận và được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận và bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên thỏa thuận ranh giới trên. Bị đơn ông M không đồng ý với ranh đất giáp với đất của nguyên đơn bà D và cho rằng phần đất tranh chấp là của bị đơn tuy nhiên bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, nguyên đơn bà D khởi kiện yêu cầu bị đơn ông M trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 810m^2 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ tài sản trên đất gồm 90 cây cao su và 21 trụ bê tông là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn ông M kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hùng M.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Hùng M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng

2025DSPT43574
1 000137 147219
14.10.2025 11:32