

Bản án số: 424/2026/DS-PT

Ngày: 12 - 5 - 2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà
ở và tài sản khác gắn liền với 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: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Công Mười

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Nơ - 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 Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 409/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1332/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 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 948/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 – Vắng mặt.

Địa chỉ: A Ấp A, xã T (địa chỉ cũ: Ấp A, xã P, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số A T, Ấp F, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Hiền T, sinh năm 1979. Địa chỉ: C Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần T2.

Địa chỉ: 2 L, phường P (địa chỉ cũ: Phường A, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Hồ Thị Bích N; Địa chỉ: C P, phường T (địa chỉ cũ: phường T, Quận G), Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân Thành phố H;

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Đ – Chức vụ: Chủ tịch – Vắng mặt.

Địa chỉ: H L, phường S (địa chỉ cũ: phường B, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sở Nông Nghiệp và Môi trường Thành phố H (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: F L, phường S (địa chỉ cũ: phường B, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: G T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Dương Thị Kim H - Phó Trưởng Phòng Kinh tế xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Địa chỉ: Sô B, đường T, ấp H, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn.

NỘI DUNG:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/11/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/3/2024, lời khai trong quá suốt trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo uỷ quyền ông Phạm Hiền T trình bày:

Năm 1995, bà Nguyễn Thị L mua của ông Bùi Ngọc V1 phần đất diện tích gần 2.000m². Khi đo đạc lại phần đất của bà L chỉ còn là 1.676 m² (theo TL299/TTg) thuộc thửa 103-2, 104-1, 104 -2, 104-3, 104-4 tờ bản đồ số 7. Còn phần đất tranh chấp diện tích 91 m² thì thuộc 01 phần thửa 103-1 tờ bản đồ 07 (TL299/TTg) tương ứng 01 phần thửa 9-4, tờ bản đồ số 130 (theo TL 2005), tương ứng thửa 154 tờ bản đồ số 130 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 14/9/2011, bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy nhận quyền sử dụng đất số BH 624144 đối với phần đất diện tích 1.676 m², trong đó phần đất được công nhận là 1.455,3 m², phần không được công nhận 220,7m² do thuộc lộ giới đường tỉnh lộ 10 thuộc thửa 500 tờ bản đồ 130 (theo tài liệu năm 2005), xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất 91 m² đang

tranh chấp nằm trong phần đất 253,3 m² (bà Nguyễn Thị L đăng ký theo TL 299/TTg thì thuộc thửa 103-1 tờ bản đồ số 7; theo TL 2005 thì thuộc thửa 9-4 tờ bản đồ 130. Lý do chưa xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là bà L muốn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng.

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện, khởi kiện bổ sung và yêu cầu:

1. Huỷ 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058599, số vào sổ cấp GCN: CT 38946 do Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 07/01/2015 liên quan đến phần diện tích 91 m² thì thuộc 01 phần thửa 103-1 tờ bản đồ 07 (TL 299/TTg) tương ứng 01 phần thửa 9-4, tờ bản đồ số 130 (theo TL 2005), tương ứng thửa 154 tờ bản đồ số 130 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, tương ứng vị trí (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (12), (13), (14), (15) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Huỷ 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC837275, số vào sổ GCN: CT 72464 do Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 05/4/2018, tương ứng vị trí (8), (9), (10), (11) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất khoảng 91 m², trong đó phần diện tích 61,4 m² thuộc 01 phần thửa 103-1 tờ bản đồ 07 (TL 299/TTg) tương ứng 01 phần thửa 9-4, tờ bản đồ số 130 (theo TL 2005), tương ứng thửa 154 tờ bản đồ số 130 và phần đất diện tích 29,6m² thuộc 01 phần thửa 101, tờ bản đồ số 130 xã P, huyện B (nay thuộc xã T), Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng vị trí từ (1) đến (15) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị L.

Tại Đơn phản tố ngày 17/02/2023, Đơn phản tố bổ sung ngày 27/12/2023, lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần T2, người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Công ty Cổ phần T2 có tiền thân là Công ty Xuất nhập khẩu huyện T2 (gọi tắt là Công ty T2), chủ đầu tư dự án Khu nhà ở cán bộ - công nhân viên xã P theo Văn bản chấp thuận dự án đầu tư số 168/KHĐT-XD ngày 21/06/2001 của Sở K1 (nay là Sở T3) Thành phố Hồ Chí Minh. Theo các Quyết định số 1995/QĐ-UB ngày 10/5/2002, Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 07/05/2009, Công ty T2 được Ủy ban nhân dân Thành phố H giao đất để thực hiện dự án. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500 số 14489/GĐ-ĐCND do Sở Địa chính – Nhà đất duyệt ngày 28/12/2001.

Quá trình thực hiện dự án, Công ty T2 phát hiện bà Nguyễn Thị L lấn chiếm 01 phần đất có diện tích khoảng 384m² nên ngày 25/3/2014, hai bên thống nhất yêu cầu Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh đo đạc áp ranh hiện trạng vị trí nhà đất của bà L vào ranh dự án. Theo Bản đồ hiện trạng lập 25/3/2014 thì thể hiện 01 phần đất nằm trong ranh dự án với diện tích khoảng 384m² bà L đang chiếm dụng. Ngày 23/4/2014, Ủy ban nhân dân xã P lập biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai số 9/BB-VPHC đối với bà L về hành vi lấn chiếm 384m² đất dự án.

Ngày 07/01/2015, Công ty T2 được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số BR 058599, số vào sổ cấp GCN: CT 38946 để thực hiện dự án Khu nhà ở Cán bộ - Công nhân viên xã P. Vị trí ranh đất theo Bản vẽ hiện trạng vị trí phân lô số 8329.ĐĐ/HĐ-TNMT ngày 19/5/2014.

Ngày 05/04/2018, Công ty T2 được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số CC 837275, số vào sổ cấp GCN: CT 72464 được tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số BR 058599, số vào sổ cấp GCN: CT 38946 với diện tích 105,9m². Trong đó, phần đất bị bà L chiếm dụng khoảng 91m². Trên tinh thần thiện trí, Công ty T2 đã nhiều lần gặp gỡ bà L để yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm, tuy nhiên bà L không đồng ý. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/11/2024 thể hiện bà L đang lấn chiếm 01 phần đất diện tích khoảng 61,4m² thuộc một phần thửa đất 154, tờ bản đồ số 130 (theo tài liệu năm 2005), Bộ địa chính xã P, huyện B (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC837275, số vào sổ GCN: CT 72464 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 05/4/2018 và 01 phần đất diện tích khoảng 29,6 m² thuộc đường giao thông, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058599, số vào sổ cấp GCN: CT 38946 do Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 07/01/2015.

Trước yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị L, Công ty T2 không đồng ý và yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung và yêu cầu:

1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị L chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại phần đất lấn chiếm 61,4 m² thuộc thửa đất 154, tờ bản đồ số 130 (theo tài liệu năm 2005), bộ địa chính xã P, huyện B (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng vị trí (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (12), (13), (14), (15) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC837275, số

vào sổ GCN: CT 72464 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 05/4/2018.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị L chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 29,6 m² thuộc đường giao thông thuộc 01 phần thửa đất số 101 tờ bản đồ 130 (theo tài liệu năm 2005), bộ địa chính xã P, huyện B(nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng vị trí (8), (9), (10), (11) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058599, sổ vào sổ căn GCN: CT 38946 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 07/01/2015.

Tại Công văn số 5298/UBND-NCPC ngày 10/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố H trình bày:

Về pháp lý

Ngày 10 tháng 5 năm 2002, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1995/QĐ-UB về việc giao đất tại xã P, huyện B cho Công ty Xuất nhập khẩu huyện T2 để đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở phục vụ cho cán bộ - công nhân viên và những người có nhu cầu, cụ thể:

“Thu hồi 117.788m² (một trăm mười bảy ngàn bảy trăm tám mươi tám mét vuông) đất tại xã P, huyện B.

Giao Công ty Xuất nhập khẩu huyện T2 105.167m² (gồm 104.240m² thu hồi nêu trên và 927m² để không thu hồi nay giao cho Công ty sử dụng) để đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở phục vụ cho cán bộ - công nhân viên và những người có nhu cầu, cơ cấu sử dụng đất tạm xác định như sau:

Diện tích đất ở: 66.825m² giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Diện tích đất công trình công cộng: 35.786m² (trong đó để xây dựng trường tiểu học và nhà trẻ, mẫu giáo là 9.570m², còn lại là đất giao thông cây xanh, thể dục thể thao) giao đất không thu tiền sử dụng đất, Công ty Xuất nhập khẩu huyện T2 có trách nhiệm xây dựng theo dự án đầu tư được duyệt và bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân huyện B quản lý.

Diện tích đất khu thương nghiệp: 2.556m² ngày ký quyết định giao đất, thuê đất 50 năm kể từ ngày ký quyết định giao đất.

Nhà nước quản lý 13.548m² đất thu hồi còn lại để làm hành lang bảo vệ kinh, rạch”.

Ngày 07 tháng 5 năm 2009, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2089/QĐ-UBND về điều chỉnh tên chủ đầu tư tại Quyết định số 1995/QĐ - UB ngày 10 tháng 5 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố là Công ty Cổ phần T2.

Về quy hoạch và cơ cấu sử dụng đất

Theo Quyết định số 6645/QĐ-UBND ngày 20/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện B về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 của dự án, thể hiện:

- + Đất ở: 53.051m²;
- + Đất cây xanh: 10.748m²;
- + Đất giao thông bến bãi: 29.634m²,
- + Đất CTCC: 11.734m² (trong đó khu thương nghiệp 2.097m², trường mẫu giáo 2.387m², trường tiểu học Gm²).

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 8329.ĐĐ/GĐ-TNMT có kiểm duyệt của Sở T ngày 19 tháng 5 năm 2014, trong đó thể hiện:

- + Đất ở: 52.886,2m²;
- + Đất công viên cây xanh: 10.687,7m²;
- + Đất giao thông: 29.662,9m²;
- + Đất công trình công cộng: 11.930,2m² (khu thương nghiệp 2.097,1m²; trường mẫu giáo 2.465m²; trường tiểu học G1m²).

Về nghĩa vụ tài chính

Công ty Cổ phần T2 đã hoàn tất việc nộp tiền sử dụng đất ở vào ngân sách với diện tích là 66.825m² theo Giấy xác nhận số 114/GXNCCT.BC ngày 08 tháng 5 năm 2013 của Chi Cục Thuế huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10 tháng 02 năm 2015, Chi cục thuế huyện B có Giấy xác nhận số 166/GXN-CCT-Tba xác nhận Công ty Cổ phần T2 không nợ tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1995/QĐ-UB ngày 10 tháng 5 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố và số 6645/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện B.

Về bồi thường và thu hồi, chỉnh lý biến động

Dự án trên đã hoàn tất bồi thường và đã được bàn giao mặt bằng trống cho chủ đầu tư theo xác nhận của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B tại Công văn số 09/CV-BCRC/2014 ngày 23 tháng 4 năm 2014 do Công ty Cổ phần T2 lập xin xác nhận bồi thường.

Theo Công văn số 1847/UBND ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện B và Công văn số 11402/BCBBT ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B và Công văn số 468/UBND ngày 07 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận: “Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Kho nhà xã P, huyện B, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng đã lập 56 hồ sơ bồi thường, hỗ trợ với diện tích thu hồi là 117.711m²; tại thời điểm lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ đối với 56 trường hợp trên phần diện tích đất ảnh hưởng dự án chưa được cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (55 hộ, riêng trường hợp ông Lê Hiệp K và bà Trần Thị Kim H1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận số

1457/2001 ngày 27 tháng 5 năm 2003 với diện tích 549.6m², bị ảnh hưởng dự án diện tích 120m², Ủy ban nhân dân huyện B đã điều chỉnh biến động theo quy định)”.
Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tại khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp”.

Công ty Cổ phần T2 được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất tại xã P, huyện B để đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên và những người có nhu cầu. Công ty đã hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi chính lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ dân thuộc dự án theo quy định và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước nên Sở T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 058599, số vào sổ CT38946 ngày 07 tháng 01 năm 2015 cho Công ty Cổ phần T2 với tổng diện tích toàn dự án là 105.167m².

Ngày 20 tháng 7 năm 2017, Công ty Cổ phần T2 có Công văn số 35/CV-BCRC/2017 đề nghị cấp tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT38946 ngày 07 tháng 01 năm 2015 cho 404 nền đất ở và 01 nền đất thương nghiệp theo quy hoạch được duyệt.

Căn cứ nội dung trên, Sở T thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố (thay mặt Ủy ban nhân dân Thành phố) đã ký cấp tách 343 nền (tương ứng diện tích 42.695,3m²) cho Công ty Cổ phần T2, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 837275, số vào sổ CT 72464 cấp ngày 05 tháng 4 năm 2018.

Do đó, việc bà Nguyễn Thị L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058599, số vào sổ cấp GCN số CT 38946 do Sở T (nay là Sở N) cấp ngày 07 tháng 01 năm 2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC837275, số vào sổ cấp GCN số CT 72464 do Sở T (nay là Sở N) cấp ngày 05 tháng 4 năm 2018 cho Công ty Cổ phần T2 là không có cơ sở.

Vì lý do khách quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố (người đại

diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân Thành phố) không thể trực tiếp tham gia các giai đoạn tố tụng, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố tiến hành thủ tục tố tụng vắng mặt Ủy ban nhân dân Thành phố ở tất cả các giai đoạn

Tại Công văn số 8485/STMT-QLĐ ngày 26/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố H trình bày:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013:

“Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp”.

Công ty Cổ phần T2 được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất tại xã P, huyện B để đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên và những người có nhu cầu. Công ty đã hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ dân thuộc dự án theo quy định và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Do đó, Sở T (nay là Sở N) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 058599, số vào sổ CT38946 ngày 07 tháng 01 năm 2015 cho Công ty Cổ phần T2 với tổng diện tích toàn dự án là 105.167m² và ký cấp tách 343 nền (tương ứng diện tích 42.695,3m²) cho Công ty Cổ phần T2, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 837275, số vào sổ CT 72464 ngày 05 tháng 4 năm 2018 đúng theo quy định pháp luật đất đai.

Việc bà Nguyễn Thị L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058599, số vào sổ cấp GCN số CT 38946 do Sở T cấp ngày 07 tháng 01 năm 2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC837275, số vào sổ cấp GCN số CT 72464 do Sở T cấp ngày 05 tháng 4 năm 2018 cho Công ty Cổ phần T2 là không có cơ sở.

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 29/08/2025, bà Dương Thị Kim H là người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T là người kế thừa quyền và

nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 05/12/2024 Ủy ban nhân dân xã P có công văn số 3855/UBND về việc cung cấp thông tin như sau: Phần đất diện tích 384m² (đất công do nhà nước quản lý, theo Tài liệu 299/TTg thuộc một phần thửa 103, tờ bản đồ số 07, đất do Ủy ban nhân dân xã K2 đăng ký, tại cột sổ khai báo biến động về ruộng đất ghi nhận đã giao cho xí nghiệp G2) mà Ủy ban nhân dân xã P, huyện B đã lập Biên bản xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai số 09/BB-VPHC ngày 23 tháng 4 năm 2014 đối với “bà Nguyễn Thị L do có hành vi lấn chiếm đất công” thuộc một phần thửa 103, tờ bản đồ số 07 (TL 299/TTg); tương ứng một phần các thửa 1, 9, 10, 11 tờ bản đồ số 130 (TL BĐĐC), theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 118767/BĐBĐ-VPTT ngày 25 tháng 3 năm 2014 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh lập (Qua rà soát hiện nay hồ sơ đã thất lạc).

Hiện nay qua kiểm tra hiện trạng thực tế, phía Công ty Cổ phần T2 đã tiếp nhận, quản lý phần diện tích 293m² (theo Quyết định số 1995/QĐ-UB ngày 10/05/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố), đã thực hiện đã san lấp; phần còn lại khoảng 91m², hiện trạng nhà trọ, do gia đình bà Nguyễn Thị L vẫn đang quản lý sử dụng, chưa thực hiện tháo dỡ bàn giao.

Quá trình kê khai đăng ký:

- Theo tài liệu 299/TTg: Thuộc một phần thửa 103, tờ bản đồ số 07, đất do Ủy ban nhân dân xã K2 đăng ký, tại cột sổ khai báo biến động về ruộng đất ghi nhận đã giao cho xí nghiệp G2.

- Theo tài liệu 02/CT-UB: Khu vực không có.

- Theo tài liệu bản đồ địa chính: Thuộc một phần thửa đất số 01, đã do ông Mai Xuân T1 kê khai đăng ký, một phần thửa 9, 10 do bà Nguyễn Thị L kê khai đăng ký và một phần thửa 11, đất do ông H2 Tiến Lễ kê khai đăng ký; tờ bản đồ số 130.

Phần diện tích khoảng 91m² tọa lạc tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 130 xã P, huyện B mà các bên đương sự đang tranh chấp thuộc phần diện tích 384m² mà Ủy ban nhân dân xã P, huyện B đã lập Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai số 09/BB-VPHC ngày 23/4/2014; Trong đó phần diện tích 61,4m² thuộc thửa đất 154, tờ bản đồ số 130 (TL BĐĐC), bộ địa chính xã Phạm Văn H3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC837275, số vào sổ GCN: CT 72464 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 05/4/2018 và phần đất diện tích 29,6m² thuộc một phần đường giao thông, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058599, số vào sổ cấp GCN: CT 38946 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 07/01/2015.

Bà Dương Thị Kim H thống nhất với nội dung Công văn và đề nghị Toà

án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự số 1332/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

“...1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc:

1.1. Huỷ 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058599, số vào sổ cán GCN: CT 38946 do Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 07/01/2015 liên quan đến phần diện tích 91 m² thì thuộc 01 phần thửa 103 -1 tờ bản đồ 07 (TL 299/TTg) tương ứng 01 phần thửa 9-4, tờ bản đồ số 130 (theo TL 2005), tương ứng thửa 154 tờ bản đồ số 130 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, tương ứng vị trí (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (12), (13), (14), (15) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Huỷ 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC837275, số vào sổ GCN: CT 72464 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 05/4/2018, tương ứng vị trí (8), (9), (10), (11) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất khoản 91m² , trong đó phần diện tích 61, 4 m² thuộc 01 phần thửa 103 -1 tờ bản đồ 07 (TL 299/TTg) tương ứng 01 phần thửa 9-4, tờ bản đồ số 130 (theo TL 2005), tương ứng thửa 154 tờ bản đồ số 130 và phần đất diện tích 29, 6m² thuộc 01 phần thửa 101, tờ bản đồ số 130 xã P, huyện B(nay thuộc xã T), Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng vị trí từ (1) đến (15) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị L.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn Công ty Cổ phần T2:

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị L chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại lại phần đất lấn chiếm 61,4m² thuộc thửa đất 154, tờ bản đồ số 130 (theo tài liệu năm 2005), bộ địa chính xã P, huyện B (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần T2 (tương ứng vị trí (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (12), (13), (14), (15) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC837275, số vào sổ GCN: CT 72464 do Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 05/4/2018).

2.2. *Buộc bà Nguyễn Thị L chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 29,6 m² thuộc đường giao thông thuộc 01 phần thửa đất số 101 tờ bản đồ 130 (theo tài liệu năm 2005), bộ địa chính xã P, huyện B (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần T2 (tương ứng vị trí (8), (9), (10), (11) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058599, số vào sổ cấp GCN: CT 38946 do Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 07/01/2015)”...*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 10/10/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 1332/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh do cố ý vi phạm pháp luật nội dung, pháp luật tố tụng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:** nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L được nộp trong thời hạn, đúng quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L:

[2.1] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, phần đất tranh chấp diện tích khoảng 91m² có nguồn gốc thuộc một phần thửa 103, tờ bản đồ số 07 theo tài liệu 299/TTg; đất do Ủy ban nhân dân xã K2 đăng ký, tại cột sổ khai báo biến động về ruộng đất ghi nhận đã giao cho Xí nghiệp G2 quản lý sử dụng.

[2.2] Tại Quyết định số 1995/QĐ-UB ngày 10/5/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, phần diện tích đất tại xã P, huyện B đã được thu hồi và giao

cho Công ty Xuất nhập khẩu huyện T2 để đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở phục vụ cán bộ - công nhân viên và những người có nhu cầu; sau đó tại Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 07/5/2009 đã điều chỉnh tên chủ đầu tư thành Công ty Cổ phần T2. Hồ sơ còn thể hiện công ty đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính, hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 058599 ngày 07/01/2015; đồng thời cấp tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 837275 ngày 05/4/2018 theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật đất đai. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận cho Công ty Cổ phần T2 là đúng theo quy định của pháp luật.

[2.3] Kết quả đo vẽ, xác định hiện trạng thể hiện phần diện tích 61,4m² thuộc thửa đất 154, tờ bản đồ số 130 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 837275 cho Công ty Cổ phần T2; phần diện tích 29,6m² còn lại thuộc một phần đường giao thông đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 058599. Đồng thời, tài liệu do Ủy ban nhân dân xã T cung cấp còn thể hiện ngày 23/4/2014, bà Nguyễn Thị L đã bị lập biên bản vi phạm hành chính về hành vi lấn chiếm đất công với diện tích 384m², trong đó có phần diện tích đang tranh chấp. Như vậy, có đủ căn cứ xác định phần đất 91m² hiện bà L đang quản lý, sử dụng nằm trong ranh đất dự án đã được Nhà nước giao cho Công ty Cổ phần T2 và đã được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp.

[2.4] Đối với trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà L tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Bùi Ngọc V1 ngày 02/12/1995 diện tích 1000m², có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã; nội dung này đã được cấp sơ thẩm xác định: các tài liệu do nguyên đơn cung cấp chỉ thể hiện nguồn gốc chuyển nhượng đối với phần đất thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 7 và phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận cho bà L là thửa 500, tờ bản đồ số 130, diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận là 1.455,3m² (nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng năm 1995); không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh phần diện tích 91m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L.

Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 91m², đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, buộc bà Nguyễn Thị L chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại phần đất 61,4m² và 29,6m² nêu trên cho Công ty T2.

[2.5] Bà Nguyễn Thị L kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm pháp luật nội dung và tố tụng, yêu cầu hủy án sơ thẩm. Cấp phúc thẩm nhận thấy Tòa sơ thẩm đã xem xét đầy đủ nội dung yêu cầu khởi kiện và không vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[3] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo luật định.

[4] Các phần quyết định khác của sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí, lệ phí, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự ; 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. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1332/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc:

2.1.1. Huỷ 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058599, số vào sổ cán GCN: CT 38946 do Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 07/01/2015 liên quan đến phần diện tích 91m² thì thuộc 01 phần thửa 103 -1 tờ bản đồ 07 (TL 299/TTg) tương ứng 01 phần thửa 9-4, tờ bản đồ số 130 (theo TL 2005), tương ứng thửa 154 tờ bản đồ số 130 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, tương ứng vị trí (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (12), (13), (14), (15) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.2. Huỷ 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC837275, số vào sổ GCN: CT 72464 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 05/4/2018, tương ứng vị trí (8), (9), (10), (11) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.3. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất khoản 91m² , trong đó phần diện tích 61,4m² thuộc 01 phần thửa 103-1 tờ bản đồ 07 (TL 299/TTg) tương ứng 01 phần thửa 9-4, tờ bản đồ số 130 (theo TL 2005), tương ứng thửa 154 tờ bản đồ số 130 và phần đất diện tích 29,6m² thuộc 01 phần thửa 101, tờ bản đồ số 130 xã P, huyện B (nay thuộc xã T), Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng vị trí từ (1) đến (15) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị L.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T2:

2.2.1. Buộc bà Nguyễn Thị L chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại phần đất lấn chiếm 61,4m² thuộc thửa đất 154, tờ bản đồ số 130 (theo tài liệu năm 2005), bộ địa chính xã P, huyện B (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần T2 (tương ứng vị trí (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (12), (13), (14), (15) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC837275, số vào sổ GCN: CT 72464 do Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 05/4/2018).

2.2.2. Buộc bà Nguyễn Thị L chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 29,6 m² thuộc đường giao thông thuộc 01 phần thửa đất số 101 tờ bản đồ 130 (theo tài liệu năm 2005), bộ địa chính xã P, huyện B (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần T2 (tương ứng vị trí (8), (9), (10), (11) Bảng thống kê phân loại diện tích, hiện trạng tỷ lệ: 1/200 của Tờ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058599, số vào sổ căn GCN: CT 38946 do Sở T (nay là Sở N) Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần T2 ngày 07/01/2015).

3. Các phần quyết định khác của sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí, lệ phí, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0029011 ngày 21/10/2025 (do ông Phạm Hiền T nộp thay) của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

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

Nguyễn Thị Thanh