

Bản án số: 500/2026/DS-ST
Ngày: 21/8/2026
Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Công

2. Bà Phạm Tú Nhi.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Phương Uyên, Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 8 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 403/2026/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 663/2026/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Bảo N, sinh năm 1983; thường trú: Số 192 Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thùy L, sinh năm 2000; địa chỉ: Số 192 Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Vũ Duy K; thường trú: Số 60/2C, đường N, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Đức V, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 60/2C, đường N, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Hưng Th, sinh năm 1982; thường trú: C43, khu phố 4, phường T, thành phố Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Số 192 Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thùy L, sinh năm 2000; địa chỉ: Số 192 Đ, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2/ Bà Lê Thị Trà M, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 60/2C, đường N, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 07/03/2025, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N là bà Nguyễn Thùy L trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 186,1m² thuộc thửa đất số 1892, tờ bản đồ số 4AB -7 tọa lạc khu phố N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) là của bà Nguyễn Thị Bảo N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần N S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2008. Bà N đã được cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 13/5/2008 theo Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AD748318 và sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H02956. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N trực tiếp sinh sống tại căn nhà này, sau đó bà N có cho gia đình người quen thuê để sinh sống. Đến tháng 8/2024, bà Nguyễn Thị Bảo N có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An để tiến hành đo đạc diện tích nhà đất nêu trên. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã tiến hành đo đạc và ban hành Công văn số 3587/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐ&BĐ ngày 21/8/2024 với nội dung: “Hiện trạng ranh giới sử dụng của bà Nguyễn Thị Bảo N chưa đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Cụ thể thửa đất nêu trên của bà Nguyễn Thị Bảo N về phía Đông Bắc phần diện tích khoảng 7,5m² do ông Vũ Duy K đang sử dụng hiện trạng đã xây dựng nhà”. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, bà N đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường D hòa giải nhưng không thành nên khởi kiện: Yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Duy K tháo dỡ công trình nhà ở xây dựng trên phần diện tích đất của bà và trả lại cho bà N phần diện tích đất lấn

chiếm khoảng 7,5m² thuộc 1 phần thửa số 1892, tờ bản đồ số 4AB-7 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), theo hiện trạng ban đầu.

Bị đơn ông Vũ Duy K trình bày nội dung, diện tích đất tranh chấp nêu trên do bị đơn mua của bà Ng. Bà Nguyễn Thị Bảo N hoàn toàn không đồng ý với ý kiến của bị đơn. Vì diện tích đất nêu trên bà N đã chuyển nhượng hợp pháp từ ông Trần N S. Nội dung trình bày của bị đơn là không có căn cứ, cố tình đưa ra những nội dung không đúng nhằm kéo dài thời gian giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Nguyễn Thị Bảo N. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đo đạc phần diện tích đất tranh chấp, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 24, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/03//2026 có thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là 5,7m² là có chênh lệch diện tích theo nội dung Công văn số 3587/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐ&BĐ ngày 21/8/2024 nên đề nghị Tòa án làm rõ nguyên nhân chênh lệch diện tích.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 24, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/03//2026 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là 5,7m². Đồng thời, xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại cho nguyên đơn phần diện đất lấn chiếm là 5,7m² theo kết quả đo đạc. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ cho bị đơn chi phí di dời. Việc bị đơn sử dụng trái phép công trình xây dựng trên quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì bị đơn phải có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời, trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm cho nguyên đơn.

- Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Duy K là ông Vũ Đức V trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 117,3m² thuộc thửa số 2626, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) là do ông V bỏ tiền ra mua nhưng cho vợ chồng con trai ông tên Vũ Duy K, bà Lê Thị Trà M đứng tên hợp đồng nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị Thanh Ng. Ông K và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK709471, sổ vào sổ cấp giấy chứng

nhận CS23078 do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/5/2023. Thời điểm nhận chuyển nhượng bao gồm quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất. Hiện nay ông K đã đập bỏ căn nhà cấp 4 cũ và xây dựng lại căn nhà mới như hiện nay. Tuy nhiên vẫn giữ lại căn nhà vệ sinh mà hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp. Phần quyền sử dụng đất gắn liền với nhà vệ sinh hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp có nguồn gốc do ông V bỏ tiền ra mua của bà Ng, phần diện tích đất này nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK709471, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS23078 do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/5/2023. Nội dung giấy viết tay thể hiện ông T bán cho bà D chứ không thể hiện nội dung bà D bán cho bà Ng và cũng không thể hiện nội dung bà Ng bán cho ông V hay ông K. Mục đích bà Ng đưa cho ông V giấy tờ mua bán tay này vì phần nhà vệ sinh này gắn liền với căn nhà cấp 4 ông V mua của bà Ng nên khi bán nhà cho ông thì bà Ng đưa cho ông giấy mua bán tay phần nhà vệ sinh này luôn, chứ không thỏa thuận mua bán riêng đối với phần nhà vệ sinh này. Nguyên đơn trình bày nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp 7,5m² thuộc thửa đất số 1892, tờ bản đồ số 4AB.7, diện tích 186,1m², tọa lạc tại khu phố N, thị trấn D, huyện D (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc bà N nhận chuyển nhượng từ ông Sang từ năm 2008 và yêu cầu ông K phải trả lại phần diện tích đất này thì ông không trả vì ông mua nhà đất từ năm 2023 tuy nhiên nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp gắn liền với nhà vệ sinh có nguồn gốc từ mấy chục năm nay. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, ông V thay đổi lời khai cho rằng phần nhà vệ sinh gắn liền với phần đất tranh chấp mới được xây dựng khoảng năm 2016 do chủ cũ là bà Hoàng Thị Thanh Ng xây dựng nên đề nghị Tòa án xem xét lại tỷ lệ phần trăm khấu hao giá trị sử dụng thực tế còn lại. Đồng thời có ý kiến, trường hợp Tòa án buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp cho nguyên đơn thì đề nghị nguyên đơn phải tự tháo dỡ và phải trả lại giá trị của phần công trình xây dựng cho bị đơn theo biên bản định giá.

- *Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Trà M:* Bà M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và không có ý kiến trình bày. Ngày 20/8/2026, bà Lê Thị Trà M có yêu cầu Tòa án xem xét lại mức khấu hao giá trị tài sản tranh chấp là 22% theo biên bản định giá.

- Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hưng Th và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thùy L trình bày: Ông Phạm Hưng Th là chồng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bảo N. Ông và bà N là người sử dụng đất đối với thửa đất số 1892, tờ bản đồ số 4AB-7, diện tích 186,1m² tọa lạc khu phố N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02956 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 11/01/2008 cho bà Nguyễn Thị Bảo N. Trong vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị Bảo N với ông Vũ Duy K, ông thống nhất với nội dung đơn khởi kiện, ý kiến và toàn bộ lời khai của nguyên đơn bà N đã trình bày và nộp cho Tòa án và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

* Tài sản xem xét thẩm định trên phần diện tích đất tranh chấp gồm có: Nhà vệ sinh biệt lập có kết cấu nền gạch men, tường gạch + gạch xây tô, mái bê tông hiện nay bỏ trống do ông K quản lý;

Theo kết quả đo đạc thì phần diện tích đất tranh chấp có diện tích: 5,7m² ODT phần tranh chấp thuộc GCNQSDĐ số H02956.

* Kết quả định giá tài sản như sau:

Giá đất: Diện tích đất 5,7m² loại đất ODT có giá 18.000.000đ/m², thành tiền: 102,600,000 đồng.

Về tài sản gắn liền trên đất tranh chấp gồm: Nhà vệ sinh biệt lập có kết cấu nền gạch men, tường gạch + gạch xây tô, mái bê tông. Tỷ lệ sử dụng thực tế còn lại: 22%, đơn giá: 8.013.000đ/m² x 5,7m² x 22% = 10.048.302 đồng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng: Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Trà M vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng bà M.

[2] Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp:

[2.1] Nguồn gốc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Bảo N:

Ngày 11/01/2008 ông Trần N S được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD748318, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02956 có diện tích 186,1m² thuộc thửa đất số 1892, tờ bản đồ số 4AB – 7 tọa lạc khu phố N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 16/4/2008 ông Trần N S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Bảo N. Đến ngày 13/5/2008 bà Nguyễn Thị Bảo N được cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

[2.2] Nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông Vũ Duy K và bà Lê Thị Trà M: Ngày 22/12/2006 ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị L1 được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01286 đối với diện tích đất 125m² thuộc thửa đất số 1891, tờ bản đồ số 4AB-7. Ngày 14/7/2009, ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị L1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Tuấn H2 và ông H2 được cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 22/7/2009. Ngày 17/8/2009, ông Nguyễn Tuấn H2 và bà Tô Thị Phi V2 chuyển nhượng cho ông Đoàn N T2 và bà Nguyễn Thị Kiều V3. Ông Đoàn N T2 và bà Nguyễn Thị Kiều V3 được cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 29/8/2009. Theo biên bản đo đạc về việc chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế so với số liệu

ghi trên Giấy chứng nhận đề ngày 25/9/2018, thể hiện nội dung: Hiện trạng mốc ranh: Xung quanh thửa đất có tường xây; Tình trạng sử dụng khu đất: Đất sử dụng ổn định, không tranh chấp; diện tích (tăng/giảm): giảm 7,7m², có sự thay đổi ranh, giảm ở cạnh phía Nam thửa đất. Ngày 18/01/2019 ông T, bà V3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Kiều V4. Ngày 21/10/2019, ông Nguyễn Kiều V4 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR662088, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18547 đối với diện tích 117,3m², thửa đất số 2626 (thửa cũ 1891), tờ bản đồ số 91.

Ngày 11/12/2019, ông Nguyễn Kiều V4 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị Thanh Ng. Bà Hoàng Thị Thanh Ng được cập nhật thông tin biến động chuyển nhượng sang tên bà Ng vào ngày 31/12/2019. Ngày 10/4/2023, bà Hoàng Thị Thanh Ng và ông Nguyễn Trường L1 chuyển nhượng cho ông Vũ Duy K và bà Lê Thị Trà M. Đến ngày 05/5/2023, ông K và bà M được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK709471, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS23078.

[2.3] Xét diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc: Nguyên đơn nộp kèm theo đơn khởi kiện Công văn số 3587/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐ&BĐ ngày 21/8/2024 với nội dung: *“Hiện trạng ranh giới sử dụng của bà Nguyễn Thị Bảo N chưa đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Cụ thể thửa đất nêu trên của bà Nguyễn Thị Bảo N về phía Đông Bắc phần diện tích khoảng 7,5m² do ông Vũ Duy K đang sử dụng hiện trạng đã xây dựng nhà”*. Quá trình tố tụng, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc phần diện tích đất tranh chấp. Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 24, Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 04/3/2026 thể hiện phần B có diện tích 5,7m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02956 cấp cho bà Nguyễn Thị Bảo N hiện nay ông Vũ Duy K đang quản lý. Nguyên đơn cho rằng cùng một cơ quan đo đạc nhưng có hai kết quả khác nhau và đề nghị Tòa án làm rõ do có sự mâu thuẫn về diện tích.

Tòa án đã tiến hành xác minh và tại Công văn số 4631/CN24-KT ngày 11/8/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 24, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời việc cho ra 02 kết quả đo đạc là theo sự hướng dẫn ranh giới thửa đất của bà Nguyễn Thị Bảo N (ủy quyền cho bà Nguyễn Thùy L) và ông Phạm

Hung Th. Nguyên đơn khởi kiện, tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định, việc đo đạc phần diện tích đất tranh chấp theo sự hướng dẫn chỉ ranh của nguyên đơn và đại diện nguyên đơn. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Bộ luật TTDS “*Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp*”. Đồng thời, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 24, Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 04/3/2026. Do đó, Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc được theo sự hướng dẫn chỉ ranh của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thể hiện tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 24, Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 04/3/2026 làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.4] Xét yêu cầu xem xét tỷ lệ khấu hao tài sản tranh chấp: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Trà M đề nghị Tòa án xem xét lại tỷ lệ sử dụng thực tế còn lại của tài sản tranh chấp theo định giá của Hội đồng định giá là 22%. Xét ý kiến của bà Lê Thị Trà M, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình tố tụng bị đơn trình bày nhà vệ sinh biệt lập có kết cấu nền gạch men, tường gạch + gạch xây tô, mái bê tông được xây dựng cách đây mấy chục năm, tại phiên tòa đại diện bị đơn cũng thừa nhận xây dựng từ năm 2016 tính đến nay trên 10 năm. Do đó, Hội đồng định giá tài sản khấu hao tỷ lệ sử dụng thực tế còn 22% theo Biên bản định giá ngày 27/5/2026 là phù hợp nên không có cơ sở để xem xét ý kiến của bà Lê Thị Trà M.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Vũ Duy K tháo dỡ công trình nhà ở xây dựng trên phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị Bảo N và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 5,7m² thuộc một phần thửa đất số 1892, tờ bản đồ số 4AB-7 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo hiện trạng ban đầu.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc phần diện tích đất tranh chấp. Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 24, Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 04/3/2026 thể hiện phần B có diện tích 5,7m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02956 cấp cho bà Nguyễn Thị Bảo N hiện nay ông Vũ Duy K

đang quản lý. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bảo N buộc ông Vũ Duy K phải tháo dỡ nhà vệ sinh biệt lập có kết cấu nền gạch men, tường gạch + gạch xây tô, mái bê tông để trả lại cho bà Nguyễn Thị Bảo N phần diện tích đất 5,7m² ký hiệu B như đã phân tích ở trên.

[3.2] Quá trình tố tụng, ông Vũ Đức V là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Duy K trình bày phần diện tích 5,7m² hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp là phần diện tích đất ông nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ bà Hoàng Thị Thanh Ng. Đồng thời ông V cung cấp 01 bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ở đề ngày 20/10/2009. Thể hiện nội dung bà Nguyễn Thị N D chuyển nhượng cho ông Đoàn N T2 thửa đất số 1891, tờ bản đồ số 4AB -7, diện tích sử dụng 4m², giá mua bán là 2.000.000 đồng. Theo ông V trình bày, phần diện tích đất này là phần nhà vệ sinh gắn liền với căn nhà cấp 4 bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị Thanh Ng. Quá trình tố tụng, Tòa án đã ra thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ, yêu cầu ông Vũ Đức V trường hợp có tranh chấp thì nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, đồng thời hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để bị đơn thực hiện quyền làm đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập tuy nhiên bị đơn không có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay do ông V cung cấp không có nội dung nào thể hiện quyền sử dụng đất trên là của bà Ng và bà Ng chuyển nhượng lại cho ông V hoặc ông K. Trường hợp, ông Vũ Đức V hoặc ông Vũ Duy K có tranh chấp với bà Hoàng Thị Thanh Ng thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá và trích lục hồ sơ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26; Điều 35, Điều 36, Điều 39, Điều 147, 157, Điều 165, Điều 227, 228, 244, 266, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 47 Điều 3, Điều 4, Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N với bị đơn ông Vũ Duy K về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Vũ Duy K và bà Lê Thị Trà M phải tháo dỡ nhà vệ sinh biệt lập có kết cấu nền gạch men, tường gạch + gạch xây tô, mái bê tông trả lại cho bà Nguyễn Thị Bảo N phần diện tích đất 5,7m² thuộc một phần thửa đất số 1892, tờ bản đồ số 4AB -7 tọa lạc khu phố N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AD748318 và sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H02956 (ký hiệu B sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bảo N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bảo N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007941 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn ông Vũ Duy K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bảo N được chấp nhận.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và trích lục hồ sơ: Bị đơn ông Vũ Duy K phải chịu 4.500.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị Bảo N đã nộp tạm ứng đủ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ nên ông Vũ Duy K phải nộp 4.500.000 đồng để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bảo N.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời

hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 36, 71 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM (01);
- VKSND KV16, Tp.HCM (01);
- Phòng THADS KV16, Tp.HCM (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ vụ án (02).

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

Trần Thị Hồng