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: 1238/2026/DS-PT Ngày: 23-6-2026. 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 Nguyễn Thị Bảo Thu.

Các Thẩm phán:

Ông Tôn Văn Trung.

Ông Nguyễn Khắc Vương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hưởng- 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 Nguyễn Thị Như Khương – Kiểm sát viên

Trong các ngày 19 tháng 5, ngày 8 tháng 6 và ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 737/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án số 24/2026/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2636/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 7622/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8857/2026/QĐPT - DS ngày 8 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2.2. Bà Đào Thị H1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt ngày 23/6/2026).

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

3.1. Bà Võ Thị L, sinh năm 1950. Địa chỉ: Ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt ngày 23/6/2026).

3.2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt ngày 08/6/2026).

3.3. Ủy ban nhân dân xã H, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Quốc lộ E, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.4. Công ty cổ phần C1. Địa chỉ: Ấp G, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chơn C - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu H2 - Phó trưởng phòng kỹ thuật Nông nghiệp Công ty (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ 75 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), nguồn gốc thửa đất trên là của Công ty cổ phần C1 (trước đây là Nông trường cao su H5) cấp cho công nhân là ông T2, ông B để ở. Bà T mua lại năm 1986 và sử dụng cho đến năm 2004 thì được Công ty cổ phần C1 cho phép hoá giá nhà đất, Công ty C1 có cử người về đo đạc và bà T đóng tiền hoá giá nhà đất từ năm 2004. Năm 2016, bà T làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lúc này chồng bà T là ông Nguyễn Đức H3 không đồng ý. Năm 2019, khi ông H3 mất, bà T mới đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO258590 ngày 15-5-2020 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 75 diện tích 1.025,7m^2.

Đến những năm 1989-1990, bà Đào Thị H1 mới về sử dụng diện tích đất giáp ranh với bà T. Thời điểm này ranh giới của hai thửa đất chỉ là những hàng cây dâm bụt, năm 2016 bà T dùng lưới B40 và gạch để làm hàng rào nhưng vì bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cũng không xác định cụ thể rõ ràng phần diện tích đất của mình được Nhà nước cấp đến đâu mà bà T chỉ làm hàng rào lùi vào phía đất của mình. Năm 2020, bà T được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định lại ranh đất với bà H1 thì bà H1 không đồng ý. Bà T xác định toàn bộ hàng rào giáp ranh với đất của bà H1 là do bà T xây dựng nhưng bà T chỉ làm tạm chứ chưa xác định ranh cụ thể.

Về phần giáp ranh với đất của ông H, trước đây do cha mẹ ông H là ông Phạm Hữu P và bà Võ Thị L sinh sống, sau này cho ông H phần diện tích giáp với thửa 32 của bà T. Từ trước năm 2013 ranh giới giữa 2 thửa đất là cây bông gòn và cây dâm bụt. Năm 2013, ông H xây tường gạch phía sau, thời điểm ông H

xây tường gạch bà T không biết nên cũng không xác định ranh giới của hai thửa đất, từ tường gạch ông H xây kéo lên đến mặt tiền đường nhựa do bà T kéo lưới B40, nhưng mục đích bà T kéo lưới để tránh các con vật đi qua đi về, chứ không phải ranh của hai thửa đất. Sau này bà T phát hiện ông H xây hàng rào lấn qua diện tích đất của bà, bà T có qua trao đổi yêu cầu ông H xây cho đúng hiện trạng nhưng ông H không đồng ý.

Nay, bà T yêu cầu bà Đào Thị H1 phải trả lại cho bà T diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.9m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 xã P (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần lô A theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Yêu cầu ông Phạm Quốc H trả lại cho bà T diện tích đất qua đo đạc thực tế là 10,4m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 xã P (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần lô C theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Đào Thị H1 trình bày:

Bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà H1 có thửa đất giáp ranh với thửa đất số 32 tờ bản đồ 75 của bà T, nguồn gốc thửa đất của bà H1 là do Nông trường cao su Hòa Bình cấp đất cho công nhân. Bà H1 và chồng bà H1 là ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1957 (chết năm 2020) là công nhân của Nông trường từ năm 1981 đến năm 1984 được Nông trường cao su H5 cấp đất để ở, khi cấp đất không đo đạc, bà H1 sinh sống trên đất từ năm 1984 và từ trước khi bà T đến ở. Năm 1990, bà H1 xây lại nhà như hiện nay. Sau khi bà T về sinh sống trên thửa đất giáp ranh, bà T đã trồng cây dâm bụt để làm ranh giới giữa 02 thửa đất. Sau này, bà T phá bỏ hàng rào làm lưới B40 và trụ bê tông cũng trên nền hàng rào cây dâm bụt mà bà T làm từ trước. Sau đó, cũng chính bà T là người xây trụ cổng, xây sát ranh với thửa đất của nhà bà H1. Khi bà T làm hàng rào cũng như xây cổng, bà H1 biết và cũng không có ý kiến, đồng ý với ranh mà bà T đã làm. Hiện nay phần diện tích đất bà T khởi kiện đều là đất trống, không có công trình, cây cối. Toàn bộ hàng rào ranh giới của thửa đất nhà bà T và thửa đất nhà bà H1 đều là do bà T làm nên nay bà T khởi kiện cho rằng bà H1 lấn đất của bà T là không đúng.

Tại bản khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Phạm Quốc H trình bày:

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông H có thửa đất số 70 tờ bản đồ 02 xã P (ông H biết theo thông tin quy hoạch trên bản đồ), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất trên do cha mẹ ông H là ông Phạm Hữu P, sinh năm 1942 (chết năm 2007) và bà Võ Thị L, sinh năm 1950 là công nhân Nông trường cao su H5 (nay là Công ty cổ phần C1) năm 1983 cấp đất cho công nhân ở. Ông P, bà L sử dụng từ năm 1983 đến năm 1985-1986 thì bà T tới ở giáp ranh với đất của cha mẹ ông H. Ranh giới của hai

thửa đất trước đây là hàng cây râm bụt, đến năm 1997, cha mẹ ông H xây hàng rào tường gạch cao khoảng 1.6m kéo dài từ trước ra sau khoảng 16m, phần còn lại là do chồng bà T là ông H1 (đã chết) kéo lưới B40 kéo từ phần tường gạch mà cha mẹ ông H xây cho đến hết đất. Đến năm 2012, ông H xây nhà giáp ranh với đất bà T. Khi ông H xây hàng rào và xây nhà giáp ranh với đất của bà T thì bà T biết nhưng không có ý kiến, chồng bà T là người kéo lưới B40, bà T là người chứng kiến.

Bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào thì ông H không hề biết và cũng không thấy ai tới đo đạc ranh đất. Trên diện tích đất tranh chấp hiện nay có hàng rào. Ranh giới của thửa đất nhà bà T và phía bên ông H có từ trước đến nay không ai tranh chấp. Nay, bà T khởi kiện yêu cầu ông H trả lại diện tích đất là 10.4m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 là không có có căn cứ nên ông H không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần C1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 32, tờ bản đồ 75 xã P,Thành phố Hồ Chí Minh đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T cũng như các thửa đất của ông Phạm Quốc H và bà Đào Thị H1 đều có nguồn gốc của Công ty C2 được Nhà nước giao đất theo Quyết định số 414/QĐ-UBT ngày 22/11/1981 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đồng Nai để thành lập vùng chuyên canh cây cao su. Đến năm 1994 thành lập Công ty C3 (tách từ Công ty C2) trong đó có Nông trường cao su H5 (nay là Công ty cổ phần C1). Toàn bộ diện tích đất của bà T, ông H cũng như bà H1 được gọi chung là khu vực đất thuộc khu vực Đội 3, xã P và toàn bộ diện tích đất khu vực này được bố trí cho các cá nhân sử dụng dưới hình thức giao đất nội bộ cho công nhân để ở và sử dụng, không đo đạc, không lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm đó. Khi thực hiện cổ phần hóa tách từ Công ty C3 theo Nghị định số 61/1994/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, một số trường hợp từ năm 2005 đến năm 2010 đã được địa phương hoá giá và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trong đó có phần diện tích đất của bà T đã được Công ty trả lại cho địa phương và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện Công ty không còn quản lý diện tích đất này.

Đối với phần diện tích đất của ông H và bà H1 là phần diện tích đất thuộc các thửa số 70 tờ bản đồ 02 và các thửa 12, 06, 60 tờ bản đồ 75 xã P (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) phần diện tích đất này hiện do cá nhân/ hộ gia đình sử dụng thực tế. Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 105,8ha Công ty cổ phần C1 phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát để giao trả về địa phương quản lý (theo Văn bản số 88/TB-VPĐK ngày 15/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B. Tuy nhiên, đến nay các ban ngành vẫn chưa hoàn tất việc thu hồi đất và bàn giao cho địa phương. Hiện nay, về mặt pháp lý thì Công ty cổ phần C1 hiện đang quản lý các diện tích đất nêu trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà

T cũng như việc giải quyết tranh chấp ranh giới giữa các thửa đất nêu trên thì Công ty cổ phần C1 không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Ngày 21/01/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử bằng Bản án số 24/2026/DSST

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Phạm Quốc H; bà Đào Thị H1 về tranh chấp quyền sử dụng đất;

Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 2.9m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 được ký hiệu một phần lô A có các điểm toạ độ lần lượt là 2, 3, 4, 2 và diện tích đất 10.4m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 được ký hiệu một phần lô C có các điểm toạ độ là 3, A, 4, 3 theo Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính ngày 19-11-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Quốc H và bà Võ Thị T4 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích 10.4m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 được ký hiệu một phần lô C có các điểm toạ độ là 3, A, 4, 3 và tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng trên diện tích đất trên. Chi phí tháo dỡ do ông H và bà T4 chịu.

Bà Đào Thị H1 phải trả lại diện tích đất 2.9m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 được ký hiệu một phần lô A có các điểm toạ độ là 2, 3, 4, 2 theo Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính ngày 19/11/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(*Kèm theo bản án là Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính ngày 19-11-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh*)

Ngoài ra, còn tuyên việc thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền, về chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án dân sự, về quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/01/2026, ông H, bà H1 kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 21/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông H, bà H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu buộc ông H trả lại 10,4m^2 đất, bà H1 trả lại 2,9m^2 đất. Bà H1 cho rằng, diện tích đất trên bà ở từ trước đến nay, hàng rào cũng do bà T làm, bà không đồng ý với yêu cầu của bà T. Ông H không đồng ý vì gia đình ông đã sử dụng ổn định, liên tục từ trước, hàng rào có thực tế từ năm 1996 và có căn cứ từ hồ sơ cấp đất và hồ sơ hóa giá nhà, gia đình ông không có hành vi lấn chiếm đất. Cấp sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ các tài liệu mà ông cung cấp như bản đồ cấp đất từ năm 1993-2005, hồ sơ hóa giá nhà ở năm 2007, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, ý kiến của các hộ dân liền kề, hàng rào sử dụng ổn định từ năm 1996 là chưa phù hợp với chứng cứ khách quan và chưa đúng thực tế.

Nguyên đơn, bà T cho rằng diện tích nhà đất bà đang sử dụng là do Công ty cổ phần C1 hóa giá bà mua chứ không phải Nhà nước cấp và đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 258590 ngày 15-5-2020 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 75 diện tích 1.025,7m^2. Năm 2024, khi bà làm hồ sơ tách thửa chia đất cho các con mới phát hiện đất trên hiện trạng không đúng so với giấy chứng nhận đã được cấp nên không thể tách thửa được. Do đó, bà mới làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 21/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị T1 thống nhất với ý kiến của ông H. Bà Võ Thị L trình bày diện tích đất tranh chấp trên có nguồn gốc là vợ chồng bà được Công ty cổ phần C1 cấp cho ở từ lâu và bà cho ông H sử dụng, nay bà T cho rằng đất của bà T thì bà cho luôn bà T, không tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đúng thành phần và chấp hành quy định của Luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, bà H1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 21/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận giữa các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngày 27/01/2026, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của ông H, bà H1 là còn trong hạn luật định nên chấp nhận. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2]. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm ông H, bà H1 yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm không chấp nhận trả 10,4m^2 đất và 2,9m^2 cho bà T. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Diện tích đất thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ 75 xã P (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc của Công ty cổ phần C1 và được bà Nguyễn Thị T mua theo danh sách phê duyệt giá bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 4714/QĐ-UBND ngày 21/12/2007 của UBND tỉnh B. Bà

Nguyễn Thị T có ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước số 42/HĐMB-QL.PTNƠ ngày 27/7/2016 với bên bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước là Trung tâm Q ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thời điểm hoá giá nhà đất thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ 75 xã P có kèm theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/1000. Ranh giới của thửa đất số 32 tờ bản đồ 75 được xác định theo vị trí sơ đồ vị trí ngày 10/12/2007 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Bà Nguyễn Thị T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định và được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01686 ngày 15/5/2020, diện tích 1.025,7m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ số 75.

[2.2]. Phần diện tích đất của ông Phạm Quốc H đang sử dụng nay là thửa 70 tờ bản đồ số 02 xã P (nay là xã H) và phần diện tích đất của bà Đào Thị H1 đang sử dụng đều có nguồn gốc của Công ty cổ phần C1. Toàn bộ phần diện tích của ông H cũng như bà H1 đang sử dụng hiện nay đều do Công ty cổ phần C1 đang phối hợp với các đơn vị liên quan để giao trả cho địa phương đến nay thủ tục này vẫn chưa hoàn tất. Vì vậy, chưa có cơ sở để xác định ranh đất của các thửa đất trên nên việc ông H, bà H1 sử dụng diện tích đất trên chưa được Nhà nước công nhận.

[2.3]. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01686 ngày 15/5/2020 cấp cho bà Nguyễn Thị T, Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính ngày 19-11-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2025 xác định diện tích đất tranh chấp giữa bà T và bà H1 2,9m^2 là đất trống thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 một phần lô A có tọa độ lần lượt là 2,3,4,2; Phần đất tranh chấp giữa bà T với ông H có diện tích 10.4m^2, có hàng rào thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 thuộc một phần lô C có tọa độ lần lượt là 3,A,4,3 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T. Ông H cho rằng ranh giới của hai thửa đất được các bên thừa nhận từ năm 1996 nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, thời điểm năm 1996, toàn bộ phần diện tích đất này đều thuộc Công ty cổ phần C1 quản lý. Bà H1 không có chứng cứ chứng minh ranh đất trên được các bên thừa nhận. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu ông H trả lại diện tích đất 10.4m^2 và bà H1 trả lại diện tích đất 2.9m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 xã Hồ Tràm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015: *Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền* nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên cần phải giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 24/2026/DS - ST ngày 21/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Bản án sơ thẩm xác định bà Lê Thị T1 - vợ của ông H (không phải là Võ Thị T4 như bản án sơ thẩm đã ghi), Ủy ban nhân dân xã H và bà Võ Thị L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì phải

triệu tập đầy đủ để tham gia tố tụng và phải ghi nhận ý kiến trong Bản án. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4]. Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị nghị đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà H1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Quốc H và bà Đào Thị Hòa

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 24/2026/DS - ST ngày 21/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Phạm Quốc H; bà Đào Thị H1 về tranh chấp quyền sử dụng đất;

Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 2.9m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 được ký hiệu một phần lô A có các điểm toạ độ lần lượt là 2, 3, 4, 2 và diện tích đất 10.4m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 được ký hiệu một phần lô C có các điểm toạ độ là 3, A, 4, 3 theo Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính ngày 19-11-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Quốc H và bà Lê Thị T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích 10.4m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 được ký hiệu một phần lô C có các điểm toạ độ là 3, A, 4, 3 và tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng trên diện tích đất trên. Chi phí tháo dỡ do ông H và bà T1 chịu.

Bà Đào Thị H1 phải trả lại diện tích đất 2.9m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ 75 được ký hiệu một phần lô A có các điểm toạ độ là 2, 3, 4, 2 theo Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính ngày 19/11/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ, thẩm định, định giá: Chi phí 11.206.716 (Mười một triệu hai trăm lẻ sáu ngàn bảy trăm mười sáu) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Quốc H4 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền chi phí tố tụng là 5.603.000 (Năm triệu sáu trăm lẻ ba ngàn) đồng

Bà Đào Thị H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền chi phí tố tụng là 5.603.000 (Năm triệu sáu trăm lẻ ba ngàn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại bà Nguyễn Thị T 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000357 ngày 27/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Ông Phạm Quốc H phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đào Thị H1 phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Quốc H phải chịu được cấn trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011614 ngày 09/02/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H1 trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Khắc Vương **Tôn Văn Trung** **Nguyễn Thị Bảo Thu**