

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: 1042/2025/DS-PT

Ngày 28-8-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh đất), yêu cầu chấm dứt hành vi
cản trở trái pháp luật việc 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 Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - 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:** Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
198/2025/TLPT-DS ngày 21/5/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh
đất), yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 18/02/2025 của Tòa án
nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu
vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3863/2025/QĐ-PT ngày
22/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12938/2025/QĐ-PT ngày
07/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà Huỳnh K, sinh năm 1943;
- Ông Lý Hồng A, sinh năm 1963;
- Ông Lý Hùng Q, sinh năm 1967;
- Bà Lý Hoa P, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: E tổ E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương
(nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà Lý Hoa T, sinh năm 1972; địa chỉ: 8, đường C, tổ D, khu E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ông Lý P1, sinh năm 1975; địa chỉ: E, tổ E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Văn Quang T1, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ liên hệ: Văn phòng L3; địa chỉ: 4 đại lộ B, khu A, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn (Hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2021, ngày 22/8/2022).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Phước T2, sinh năm: 1974; địa chỉ: E, tổ E, khu F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1980, địa chỉ: E tổ E, khu F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và ông Trần Bảo A1, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: số F, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Hợp đồng ủy quyền ngày 17/02/2025).

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

1. Bà Vương Thị T3, sinh năm 1951;
2. Ông Lý C, sinh năm 1979;
3. Bà Lý Ngọc L1, sinh năm 1982;
4. Ông Lý T4, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: E (số C), tổ E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị T3, ông Lý C, bà Lý Ngọc L1, ông Lý T4: Ông Văn Quang T1, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ liên hệ: Văn phòng L3; địa chỉ: 4 đại lộ B, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2024).

5. Ông Lý Phước V, sinh năm 1972 (chết ngày 06/7/2024);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Phước V: Bà Vương Thị T3, sinh năm 1951; địa chỉ: E (số C), tổ E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Phước T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 15/7/2021 và quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P và bà Lý Hoa T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Văn Quang T1 trình bày:

Bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P và bà Lý Hoa T là những người thừa kế theo pháp luật của ông Lý Trường H, sinh năm 1940 (chết ngày 24/5/2019).

Ông Lý Trường H là người đứng tên hộ gia đình sử dụng đất có diện tích 710,40m² thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 599314, số vào sổ 00579 QSDĐ/TDM do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị xã T cấp ngày 24/4/2003.

Năm 2014, ông Lý Trường H và các hộ xung quanh khiếu nại ông Phạm Phước T2 và bà Lý Kim Đ xây dựng 06 trụ bê tông cao 1,6m lấn chiếm qua đất của gia đình bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T và các hộ lân cận, nhưng ông T2, bà Đ cho rằng phần đất mà ông T2, bà Đ xây dựng các trụ bê tông nằm trong phần đất của ông T2 được bà Đ tặng cho theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01833 QSDĐ/H do UBND thị xã T cấp ngày 30/6/2004, phần đất này bà Đ đã tặng cho ông Phạm Phước T2 theo hợp đồng số 427/2006/HĐCN ngày 20/10/2006 được lập tại phường C và đã đăng ký biến động ra tên ông Phạm Phước T2 vào năm 2006. UBND phường C có lập biên bản yêu cầu ông T2, bà Đ ngưng lại việc dựng hàng rào nhưng bà Đ không chấp hành, đến nay vẫn chưa có quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền xử lý sự việc trên.

Diện tích đất ông T2 lấn chiếm của gia đình bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T có kích thước ngang khoảng 8,1m x dài khoảng 22m = 178,2m².

Gia đình bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T đã nhiều lần gặp gỡ ông T2 để yêu cầu gỡ bỏ các trụ bê tông để trả lại phần đất lấn chiếm nhưng ông T2 không đồng ý mà cho rằng phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T2. Bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T gửi đơn tranh chấp đất với ông Phạm Phước T2 đến UBND phường C nhưng ông T2 không đến làm việc.

Do đó, bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T khởi kiện ông Phạm Phước T2 yêu cầu ông T2 phải chấm dứt hành vi sử dụng đất trái pháp luật, dỡ bỏ hàng rào và di dời toàn bộ các công trình xây dựng trái phép ra khỏi phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T và trả lại cho bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T diện tích đất lấn chiếm khoảng 178,2m².

Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 18/6/2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Yêu cầu ông T2 tháo dỡ hàng rào lưới B40 + 06 trụ bê tông trả lại diện tích đất đo đạc thực tế 83,1m² cho những thành viên còn lại của hộ ông Lý Trường H là bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P và bà Lý Hoa T.

Đơn khởi kiện ngày 21/11/2022, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý P1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Văn Quang T1 trình bày:

Ông Lý P1 là chủ sử dụng diện tích đất 691,60m² thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 569307, số vào sổ 00522QSDD/TDM ngày 24/4/2003 mang tên Lý Vinh trên cơ sở Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 9109, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2009 tại Văn phòng C1 tỉnh Bình Dương.

Năm 2014, ông P1 và các hộ xung quanh đã khiếu nại việc ông T2, bà Đ xây dựng 06 trụ bê tông cao 1,6m lấn chiếm qua đất của gia đình ông P1 và các hộ lân cận nhưng ông T2, bà Đ cho rằng phần đất ông T2, bà Đ xây dựng các trụ bê tông nằm trong đất của ông T2 được bà Đ cho theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01833 QSDĐ/H do UBND thị xã T cấp ngày 30/6/2004, phần đất này bà Đ đã tặng cho ông T2 theo Hợp đồng số 427/2006/HĐCN ngày 20/10/2006 tại phường C và đã đăng ký biến động ra tên ông Phạm Phước T2 vào năm 2006. UBND phường C có lập biên bản yêu cầu ông T2, bà Đ ngưng lại việc xây dựng hàng rào nhưng bà Đ không chấp hành và đến nay vẫn chưa có quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền xử lý về việc này.

Diện tích đất ông T2 đã lấn chiếm của gia đình ông P1 khoảng 15 m². Ông P1 nhiều lần gặp gỡ ông T2 yêu cầu gỡ bỏ các trụ bê tông để trả lại phần đất lấn chiếm nhưng ông T2 không đồng ý mà cho rằng phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T2. Ông P1 khởi kiện yêu cầu ông T2 phải chấm dứt hành vi sử dụng đất trái pháp luật, dỡ bỏ hàng rào, di dời toàn bộ các công trình xây dựng trái phép ra khỏi phần đất thuộc quyền sử dụng của ông P1 và trả lại cho ông P1 phần diện tích đất đang lấn chiếm khoảng 15m².

Tại bản tự khai ngày 24/3/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn L trình bày:

Ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T, bởi ông T2 và gia đình ông T2 không có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn, phần đất ông T2 đang quản lý thực tế bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất, do mẹ của ông T2 là bà Lý Kim Đ tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất của mình cho ông T2 vào năm 2006, kể từ thời điểm ông T2 cập nhập chính lý biến động theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2006 thì ông T2 đã trực tiếp quản lý sử dụng, sau đó ông Tâm G lại cho gia đình quản lý, sinh sống trên phần đất này.

Ông L có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Hàng rào và các công trình phụ là của gia đình ông T2 chỉ rào và xây dựng tạm thời chứ không phải là rào theo ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải rào theo diện tích quản lý sử dụng thực tế, thực tế phần đất của ông T2 và gia đình ông T2 còn nằm ngoài phần hàng rào với diện tích khoảng 70m² (chiều ngang 2,5m x chiều dài 28m).

Thứ hai: Sau khi Tòa án tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp, ông L được tiếp cận bản vẽ thì ông T2 sẽ thực hiện quyền phản tố của mình đối với các nguyên đơn về vụ việc nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bên phía nguyên đơn ông Lý P1) là: Bà Vương Thị T3, ông Lý Phước V, ông Lý C, bà Lý Ngọc L1 và ông Lý T4 và người đại diện là ông Văn Quang T1 trình bày:

Không giao nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 12/8/2024, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Phước V, bà Vương Thị T3 trình bày:

Năm 2014, gia đình bà T3 và các hộ xung quanh đã khiếu nại việc ông T2, bà Đ xây dựng 06 trụ bê tông cao 1,6m lấn chiếm qua đất của gia đình bà T3 và các hộ lân cận nhưng ông T2, bà Đ lại cho rằng phần đất mà ông T2, bà Đ xây dựng các trụ bê tông nằm trong phần đất của ông T2 được bà Đ cho theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01833 QSDĐ/H do UBND thị xã T cấp ngày 30/6/2004, phần đất này bà Đ đã tặng cho ông Phạm Phước T2 theo hợp đồng số 427/2006/HĐCN ngày 20/10/2006 được lập tại UBND phường C. UBND phường C có lập biên bản yêu cầu ông T2, bà Đ ngưng lại việc xây dựng hàng rào nhưng bà Đ không chấp hành và đến nay vẫn chưa có quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền xử lý về việc này.

Bà T3 khẳng định rằng việc rào ranh đất của ông Phạm Phước T2 đã lấn chiếm phần đất của gia đình bà T3 với diện tích khoảng 15m² của thửa số 210 tờ bản đồ số 44 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T3. Gia đình bà T3 nhiều lần gặp gỡ ông T2 để yêu cầu gỡ bỏ các trụ bê tông để trả lại phần đất đã lấn chiếm. Tuy nhiên, ông T2 không đồng ý và cho rằng phần đất mà ông T2 rào là thuộc quyền sử dụng của ông T2. Bà T3 đồng ý yêu cầu buộc ông T2 phải chấm dứt hành vi sử dụng đất trái pháp luật, dỡ bỏ hàng rào, di dời toàn bộ các công trình xây dựng trái phép và trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 15m².

Bà T3 giao nộp cho Tòa án đơn đề nghị vắng mặt ngày 15/8/2024 của bà T3.

Quá trình giải quyết vụ án, Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một ra Quyết định số 02/2024/QĐST-DS ngày 29/02/2024 nhập hồ sơ vụ án thụ lý số 581/2023/TLST-DS ngày 18/10/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”, giữa nguyên đơn ông Lý P1 và bị đơn ông Phạm Phước T2 vào hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 267/2021/TLST-DS ngày 15/12/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”, giữa các nguyên đơn bà Huỳnh K,

ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T và bị đơn ông Phạm Phước T2 thành một vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 267/2021/TLST-DS ngày 15/12/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Tại phiên tòa ngày 14/01/2025:

Các đương sự giữ nguyên yêu cầu ý kiến, không giao nộp thêm tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Văn Quang T1 trình bày: Ông P1 vẫn giữ nguyên đơn đề nghị rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện ngày 28/8/2024 của ông Lý P1.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn L, ông Trương Minh T5 trình bày: Yêu cầu Tòa án hoãn phiên tòa thực hiện thủ tục trưng cầu giám định để xác định công trình xây dựng nhà cầu tiêu, hầm cầu tiêu được xây dựng từ năm nào, xác định bụi tre tầm vòng trên phần đất tranh chấp được trồng từ năm nào và xác định hàng rào ranh đất giữa nguyên đơn và bị đơn, kể cả vết tích trụ bê tông, được xây dựng từ năm nào thì mới giải quyết được vụ án. Đồng thời, yêu cầu Tòa án thụ lý đơn phản tố đề ngày 06/9/2023, nộp cho Tòa án ngày 19/9/2024, nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết công nhận phần đất đang tranh chấp diện tích 80,5m² theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 18/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Phước T2; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U599314, số vào sổ 00579 QSDĐ/TDM, ngày 24/4/2003 được UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Lý Trường H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Võ Thanh S vắng mặt nhưng ông Phạm Văn L, là người cùng đại diện với ông S có mặt đại diện cho bị đơn ông Phạm Phước T2.

Tại phiên tòa ngày 11/02/2025:

Sau khi được Tòa án cho tiếp cận Công văn số 145 ngày 10/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và sơ đồ phác họa thể hiện kích thước, diện tích theo yêu cầu của Tòa án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Văn Quang T1 xác định lại diện tích đất tranh chấp, yêu cầu ông T2 trả lại cho các nguyên đơn bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P và bà Lý Hoa T diện tích đất 80m².

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Phước T2 không đồng ý Mạnh trích đo địa chính ngày 28/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, đề nghị Tòa án hoãn phiên tòa để đo đạc lại diện tích đất tranh chấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 18/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 95, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013 (nay là các Điều 11, 26, 31, 235, 236 Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2024); khoản 3 Điều 155, các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc sử dụng đất của nguyên đơn ông Lý P1 đối với bị đơn ông Phạm Phước T2.

2. Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn (bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P và bà Lý Hoa T):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn (bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P và bà Lý Hoa T) đối với bị đơn ông Phạm Phước T2 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

Buộc ông Phạm Phước T2 tháo dỡ tường rào lưới B40, trụ bê tông có chiều dài 21,5m x chiều cao khoảng 1,4m để trả lại bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P và bà Lý Hoa T diện tích đất 80m² (đất nông nghiệp), thuộc thửa số 211, tờ bản đồ số 44, diện tích còn lại là 484,7m² (đo đạc thực tế 498,3m²), tọa lạc tại khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 599314, số vào sổ 00579 QSDĐ/TDM ngày 24/4/2003 cho hộ ông Lý Trường H (vị trí đất được thể hiện trong sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

3. Đối với 01 bụi tầm vông, 01 cây mít, 01 cây dừa nhỏ, 01 chuồng gà xây dựng tạm kích thước 4m x 4m trên đất tranh chấp, buộc ông T2 có trách nhiệm khai thác, tháo dỡ. Nếu ông T2 không khai thác, tháo dỡ thì cơ quan thi hành án dân sự tiến hành định giá các tài sản trên buộc các ông, bà Huỳnh K, Lý Hồng A, Lý Hùng Q, Lý Hoa P và Lý Hoa T bồi thường cho ông T2 để được quyền quản lý, sở hữu các tài sản trên.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Phước T2 trả cho ông Lý Hồng A số tiền 4.750.000 đồng (bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Phước T2 phải chịu số tiền 40.800.000 đồng (bốn mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Lý P1 được nhận lại 1.125.000 đồng (một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002200 ngày 16/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P và bà Lý Hoa T được nhận lại 3.564.000 đồng (ba triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án

phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0000665 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/02/2025 bị đơn ông Phạm Phước T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nghiêm trọng, chưa xem xét đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung giải quyết thiếu khách quan, mang tính chất chủ quan, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T là ông Văn Quang T1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Bảo A1 và ông Phạm Văn L thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Phước V là bà Vương Thị T3 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T3.

[1.2] Ngày 18/02/2025, bị đơn ông T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, thời hạn kháng cáo vẫn còn trong thời hạn pháp luật quy định.

[1.3] Ngày 29/02/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định nhập vụ án số 02/2024/QĐST-DS nhập vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) giữa nguyên đơn bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T với bị đơn ông Phạm Phước T2 và vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” giữa nguyên đơn ông Lý P1 với bị đơn ông Phạm Phước T2 thành một vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” giữa nguyên đơn bà Huỳnh K,

ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T, ông Lý P1 với bị đơn ông Phạm Phước T2.

Ngày 30/8/2024, nguyên đơn ông Lý P1 có đơn rút yêu cầu khởi kiện; tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lý P1 là ông Văn Quang T1 giữ nguyên yêu cầu rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông P1 là đúng quy định.

[1.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa P, bà Lý Hoa T là ông Văn Quang T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ tranh chấp diện tích 80m², việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định.

[1.5] Ngày 19/9/202, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố (sau ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử); Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự và tinh thần tại Điều 12 của Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Tòa án nhân dân tối cao quy định thì yêu cầu phản tố của ông T2 không được coi là yêu cầu phản tố nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định.

[1.6] Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông L, ông T5 về việc yêu cầu hoãn phiên tòa để thực hiện thủ tục trưng cầu giám định xác định thời gian gia đình ông T2 xây dựng các công trình, thời gian trồng bụi tre tầm vòng trên đất tranh chấp; Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2023, ngày 11/4/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục số 253 – 268; 295 – 312), đã ghi nhận các tài sản, vật kiến trúc nêu trên vào biên bản và chụp lại hình ảnh các tài sản, vật kiến trúc trên; đồng thời nguyên đơn ông Lý Hồng A cũng thừa nhận có 01 hầm cầu như đại diện bị đơn ông Phạm Văn L chỉ vị trí; việc xác định năm xây dựng các công trình, năm trồng tầm vòng chỉ là một trong những tài liệu, chứng cứ để Tòa án xem xét, không phải chứng cứ duy nhất, bắt buộc khi giải quyết tranh chấp về đất đai, không chấp nhận hoãn phiên tòa để thực hiện trưng cầu giám định theo yêu cầu của người đại diện hợp pháp của bị đơn là phù hợp.

[1.7] Đối với yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lý Trường H, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhận định, nếu việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lý Trường H có sai sót, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông T2 thì Tòa án vẫn có quyền xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lý Trường H là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hộ ông Lý Trường H, sinh năm 1940 (chết ngày 24/5/2019) là chủ sử dụng diện tích đất 829,2m² thuộc thửa số 211, tờ bản đồ số 44, tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 599314, số vào sổ 00579 QSDĐ/TDM ngày 24/4/2003.

Ông H có vợ là bà Huỳnh K; ông H, bà K có 04 người con gồm: Ông Lý Hồng A, sinh năm 1963; ông Lý Hùng Q, sinh năm 1967; bà Lý Hoa T, sinh năm 1972; bà Lý Hoa P, sinh năm 1975; cha mẹ của ông H là ông Lý K1, sinh năm 1911 (chết năm 1976 theo Giấy chứng tử số 49 ngày 19/5/2005 của UBND phường C) và bà Huỳnh T6, sinh năm 1922 (chết ngày 26/6/1953 theo Giấy chứng tử số 190 ngày 10/8/1973 của UBND xã P, quận C, tỉnh Sông Bé [nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh]).

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong hộ bà Huỳnh K (chủ hộ) có các thành viên ông Lý Trường H (chồng), ông Lý Hồng A (con), ông Lý Hùng Q (con), bà Lý Hoa T (con), bà Lý Hoa P (con), bà Liêu Thị L2 (con dâu), bà Lý Thanh H1, ông Lý Thanh T7 (cháu), bà Vương Tuyết H2 (con dâu), ông Lý Hùng Q1 (cháu), bà Lý Mỹ H3 (cháu).

Quá trình sử dụng, hộ ông Lý Trường H gồm ông Lý Trường H, bà Huỳnh K, ông Lý Hồng A, ông Lý Hùng Q, bà Lý Hoa T, bà Lý Hoa P, bà Liêu Thị L2, bà Lý Thanh H1, ông Lý Thanh T7, bà Vương Tuyết H2, ông Lý Hùng Q1, bà Lý Mỹ H3 chuyển nhượng một phần thửa đất số 211 cho người khác có diện tích 124,3m² (thửa mới số 322); 118,8m² (thửa mới số 311); 97,9m² (thửa mới số 344).

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T2 trả lại cho bà K, ông A, ông Q, bà P, bà H2 diện tích đất 80m² thuộc thửa số 211 theo GCNQSDĐ số U 599314, số vào sổ 00579 QSDĐ/TDM ngày 24/4/2003 cấp cho hộ ông Lý Trường H. Căn cứ quy định tại mục 4 phần III của Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/20217 ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân dân tối cao, trường hợp này cần phải điều tra lấy lời khai bà Liêu Thị L2, bà Lý Thanh H1, ông Lý Thanh T7, bà Vương Tuyết H2, ông Lý Hùng Q1, bà Lý Mỹ H3 để làm rõ đất cấp cho hộ ông H là tài sản chung của hộ ông Lý Trường H gồm các thành viên bà K, ông A, ông Q, bà T, bà P, bà L2, bà H1, ông T7, bà H2, ông Q1, bà H3 hay là tài sản của ông H, bà K thì mới đủ cơ sở xác định trả đất cho ai.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2023, ngày 11/4/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm; biên bản định giá tài sản ngày 02/8/2024 của Hội đồng định giá tài sản thành phố T; mảnh trích đo địa chính ngày 28/5/2024, Công văn số 145/CNTDM-LT ngày 10/02/2025, Công văn số 1310/CNTDM ngày 09/7/2024 kèm theo bản vẽ khu đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (bút lục số 316, 317, 323, 324, 396, 399) thể hiện: Đất tranh chấp diện tích 80m²; tài sản trên đất 01 bụi tầm vông không đếm cây; 01 cây mít, 01 cây dừa, 01 chuồng gà (xây tạm) kích thước 04 x 04m, 01 hầm cầu trong lòng đất (cách lưới rào B40, trụ bê tông khoảng 1,4m), hàng rào bằng tole. Tòa án cấp sơ thẩm, buộc ông T2 có trách nhiệm tự khai thác, tháo dỡ 01 bụi tầm vông, 01 cây mít, 01 cây dừa nhỏ, 01 chuồng gà xây dựng tạm kích thước 4m x 4m, nếu không khai thác, tháo dỡ thì cơ quan thi hành án dân sự tiến hành định giá tài sản buộc các ông bà K, A, Q, P, T bồi thường các tài sản để được quyền quản lý, sở hữu các tài sản là không thể thi hành án được, việc định giá để bồi hoàn giá trị tài

sản trên đất không phải là trách nhiệm của cơ quan thi hành án mà phải được Tòa án xem xét đánh giá mới đảm bảo quyền lợi của đương sự. Mặt khác, việc định giá đối với tài sản như hàng rào bằng tole chưa có diện tích cụ thể, bụi tầm vòng không rõ số lượng cây nên chưa đủ cơ sở xem xét bồi thường giá trị tài sản trên đất.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy một phần bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp một phần.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phước T2.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 18/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 18/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh), cụ thể:

2.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc sử dụng đất của nguyên đơn ông Lý P1 đối với bị đơn ông Phạm Phước T2.

2.2. Ông Lý P1 được nhận lại 1.125.000 đồng (một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002200 ngày 16/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Phạm Phước T2 (ông Trương Minh T5 nộp thay) 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001738 ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 15 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (10). (80).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Duyên Hằng