

Bản án số: 604/2026/DS-PT
Ngày: 31-3-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trương Văn Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1363/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 1843/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 2895/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Bùi Văn H, sinh năm 1970 (có mặt) và bà Ngô Thị Mỹ V, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ C, thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1970 (có mặt).

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950 (có mặt) và ông Đỗ Văn T1, sinh năm 1945 (chết ngày 15/6/2024);

Địa chỉ: Tổ C, thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950 (có mặt);

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ C, thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Đỗ Thị Thu H1, sinh năm 1979 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1983 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 3 C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Đỗ Thị Hồng V1, sinh năm 1981 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Ông Bùi Chí T3, sinh năm 1992 (vắng mặt);

4.2. Bà Bùi Thị Ngọc T4, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ C, thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3 và bà T4: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1970 (có mặt).

4.3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người làm chứng:

5.1. Ông Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1972 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.3. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1969 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.4. Ông Phạm Văn T6, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Vào năm 2003, vợ chồng ông Bùi Văn H và bà Ngô Thị Mỹ V có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của vợ chồng ông Nguyễn V2 diện tích đất khoảng 330m² (mặt tiền và mặt hậu có chiều ngang là 6m, chiều dài là 55m) thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 18, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 234).

Năm 2005, ông H bà V tiến hành xây dựng nhà trên một phần diện tích đất. Giáp ranh về hướng Đông là đất của bà Nguyễn Thị T và ông Đỗ Văn T1.

Trước đó vào năm 2004, ông H bà V đã chuyển nhượng cho bà T phần đất phía sau có chiều dài 16m, rộng trước 10m, rộng sau 12m. Hai bên viết giấy tay mua bán, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng.

Đầu năm 2006, ông Nguyễn Ngọc T5 (chủ đất cũ) đã gửi đơn khiếu nại hai hộ Nguyễn Thị T và Bùi Văn H về hành vi lấn chiếm đất của ông T5 với diện tích mặt tiền 0,8m ngang và dài 55m, bề sâu 7m (phần đất hình tam giác nhọn). Tại buổi hòa giải ở thôn T, bà T có ý kiến rằng bà mua đất của bà X 10m ngang, dài 60m, diện tích 600m², bà T đã xây dựng đúng ranh đất đã mua nên không đồng ý cho ông T5 đo đất. Còn ông H bà V mua đất của ông V2 là 6m ngang mặt tiền và mặt hậu, dài 55m, phần còn lại chính giữa giáp đất của ông H bà V và đất của bà T ông T1 là đất của ông T5 đã bán còn sót lại hình tam giác nhọn. Ông H xác nhận có sử dụng một phần đất của ông T5. Khi ông T5 gợi ý bán phần đất còn lại là 4.500.000 đồng thì ông H đồng ý mua, có bà T và cán bộ thôn T làm chứng. Khi mua chỉ áng chừng, không đo đạc cụ thể, không rõ diện tích, chỉ biết hình dạng đất.

Ngày 19/5/2006, khi bà T ông T1 tiến hành đào móng xây nhà thì ông H và bà T ông T1 cùng thợ xây đo lại đất của bà T ông T1 có chiều ngang mặt hậu là 12m, phần còn lại là của ông H bà V có chiều ngang 2m. Cùng ngày, bà T năn nỉ ông H bán cho bà T phần diện tích đất còn lại. Ông H bà V không muốn làm khó nên đã bán cho bà T 01m ngang, chiều dài 06m (có hình vẽ theo hình tam giác nhọn) với giá là 1.500.000 đồng. Tổng hai lần bán cho bà T ông T1 là 11m chiều ngang phía sau.

Đến ngày 24/5/2006, người thầu xây dựng nhà của bà T ông T1 đã xây dựng lán qua đất ông H bà V 30 cm. Sự việc có xảy ra cãi vã, tranh chấp. Hai bên đã cùng nhau hòa giải, ký cam kết không thưa kiện nhau nữa.

Cho đến ngày 04/01/2007, bà T qua nhà ông H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 234 và kết hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà T để chỉnh lý hay tách thửa, hợp thửa liền kề, mọi chi phí đo đạc, chỉnh ranh do bà T lo, ông H không được biết. Ông H đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đi làm thủ tục. Sau một thời gian bà T đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông H thì ông H phát hiện diện tích đất của ông H bà V giảm từ 330m² xuống 305m². Bà T cắt thửa đất ông T5 bán cho ông H trước đây để nhập vào thửa đất số 248 của bà T ông T1. Vì chiều dài đất của ông H bà V là 55m nhưng nay bà T tách đất ra nên chiều dài còn lại là 37,44m và chiều ngang là 38,47m; đối với phần đất của ông T5 bán cho ông H trước đây đã được bà T hợp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ

bà T thành diện tích 1.142m² cắt từ thửa 234, 248, 573. Như vậy diện tích đất của hộ bà T tăng lên 542m². Bà T nói cho ông H biết đất của ông H bà V và hộ bà T đã chỉnh lý hợp thửa, hai bên đã ký giáp ranh, không chỉnh lại được nên ông H bà V không thắc mắc, kiện thưa nữa.

Thời gian sau, khoảng năm 2007 thì bà T ông T1 xây dựng tường rào bằng gạch ngăn cách giữa nhà ông H bà V và nhà bà T ông T1. Năm 2019, khi xây tường rào, ông H đo đạc lại diện tích đất thì phát hiện phần tường rào của bà T ông T1 xây không thẳng so với ranh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 3m². Ông H bà V yêu cầu bà T ông T1 đập bỏ tường rào để xây lại hàng ranh mới nhưng bà T ông T1 không đồng ý.

Mặc dù quyền sử dụng đất nêu trên cấp cho hộ gia đình ông H. Hộ gia đình ông H có 04 người, gồm ông, bà V và hai người con. Tuy nhiên, đây là tài sản do vợ chồng ông mua lại, không có sự đóng góp của các con.

* Ông H bà V có yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà T ông T1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 3m². Tuy nhiên sau khi đo vẽ, ông H bà V xác định yêu cầu khởi kiện buộc bà T ông T1 tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất 2m² thuộc thửa đất số 234 cho ông H bà V.

* Đối với yêu cầu phản tố của bà T thì ông H bà V có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu buộc ông H bà V phải trả diện tích lấn chiếm 2,6m² (phía sau) thì ông H bà V đồng ý tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất.

- Về yêu cầu thực hiện thủ tục tách thửa sang tên theo Giấy bán đất ngày 19/5/2006: Ông H bà V thừa nhận có bán cho bà T ông T1 diện tích đất hình tam giác với giá 1.500.000 đồng (tương đương 6m dài, mỗi ô 01m) và đã nhận tiền. Sau đó ông H bà V đã giao đất bằng việc giao cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H cho bà T, để bà T tiến hành chỉnh giảm đất của hộ ông H và tăng diện tích đất cho hộ bà T và thực tế là bà T đã thực hiện nên diện tích đất của hộ bà T tăng lên. Việc chuyển nhượng đất đã hoàn thành. Do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T.

[2] Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 18, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 248) là do vợ chồng bà T ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Mười T7 chiều dài 60m, chiều rộng 10m vào khoảng năm 1975-1977. Ngày 25/9/1999, hộ bà T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 29.834m² gồm các thửa đất số 16, 22, 248.

Ngày 17/4/2006, hộ bà T có đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/5/2006, hộ bà T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 248 có diện tích 813m².

Ngày 30/8/2006, hộ bà T tách thửa đất số 248 thêm thửa đất số 573 diện tích 150m² (HNK). Diện tích còn lại của thửa đất số 248 là 663m².

Ngày 24/7/2007, hộ bà T được điều chỉnh thửa đất số 248 từ diện tích 663m² tăng lên 697m². Nguyên nhân của việc tăng diện tích là do lệch ranh đất.

Trước đó, ngày 19/5/2006, bà T ông T1 tiến hành xây nhà cấp 4 như hiện nay. Trong lúc tô tường thì ông H bà V không cho bắc giàn giáo qua đất nhà ông H bà V. Lúc này, bà Tư thương L1 mua một phần đất của ông H bà V để thợ xây có thể tiếp tục tô tường ngoài và ông H bà V đã đồng ý bán diện tích hình tam giác nhọn có chiều rộng 01m, chiều dài tính từ mép nhà bà T đến phía cổng ra vào, có hình vẽ minh họa thể hiện, với giá thỏa thuận là 1.500.000 đồng. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với đất của hộ bà T; phía Tây giáp với đất của hộ ông H; phía Nam giáp với đường nhựa; phía Bắc giáp với đất của hộ bà T. Sau đó, bà T ông T1 đã tiến hành giao tiền cho ông H bà V và hoàn thành việc xây nhà của mình.

Đến khoảng năm 2006 - 2007, bà T ông T1 tiến hành xây dựng tường rào bằng gạch từ mép của nhà ở đến phía ngoài, giáp đường đi. Khi xây dựng ông H bà V có biết nhưng không phản đối gì. Đến năm 2019, ông H bà V mới khởi kiện.

* Về yêu cầu khởi kiện của ông H bà V buộc bà T ông T1 phá bỏ tường rào, trả lại diện tích đất 2m² cho ông H bà V thì bà T ông T1 không đồng ý vì thời điểm khoảng năm 2006-2007, khi xây tường rào ông H bà V biết nhưng không phản đối. Bà T ông T1 xây dựng trên phần đất của gia đình được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Theo đơn yêu cầu phản tố thì bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hai yêu cầu sau:

- Buộc ông H bà V phải thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho bà T ông T1, theo Giấy bán đất ngày 19/5/2006. Nay theo bản vẽ thì bà T xác định yêu cầu là buộc ông H bà V phải thực hiện tách thửa diện tích đất 15,4m² cho bà T ông T1.

- Buộc ông H bà V phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 8m². Sau khi có bản vẽ thì xác định diện tích đất yêu cầu là 2,6m², trong đó diện tích 1,5m² thuộc thửa đất số 248; diện tích 1,1m² thuộc thửa đất số 573, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 800176 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/5/2006 cho hộ bà T.

Ngày 15/6/2024, ông Đỗ Văn T1 chết. Ông T1 và bà T có những người con sau: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1976; bà Đỗ Thị Thu H1, sinh năm 1979; bà Đỗ Thị Hồng V1, sinh năm 1981 và bà Đỗ Thị N, sinh năm 1983. Mặc dù quyền sử dụng đất nêu trên cấp cho hộ bà T, tuy nhiên quyền sử dụng đất do bà T ông T1 mua lại, lúc này các con ông bà còn nhỏ, không có đóng góp gì.

[3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Bùi Chí T3 và bà Bùi Thị Ngọc T4 do ông Bùi Văn H đại diện trình bày: Ông T3 bà T4 đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H bà V1.

- Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông T2 là con ruột của ông T1 và bà T. Nguồn gốc thửa đất số 248 và 573 là do ba mẹ của ông mua lại. Quá trình sử dụng thì giữa gia đình ông và gia đình ông H tranh chấp nhiều lần, diễn ra trong một thời gian dài nhưng giải quyết chưa dứt điểm. Nguyên nhân tranh chấp là do phía gia đình ông H gây khó khăn cho gia đình ông trong việc xây dựng nhà. Để hoàn thành việc xây nhà, ngày 19/5/2006 gia đình ông phải mua thêm của gia đình ông H diện tích đất với giá 1.500.000 đồng để thợ xây bắc giàn giáo tô trát phía tường ngoài. Sau này thì gia đình ông H vẫn luôn gây khó khăn, có khi xây bít cửa thông gió của nhà ông, có khi đập phá tường rào mà nhà ông xây dựng từ năm 2007. Gia đình ông chưa làm thủ tục nhập diện tích theo Giấy bán đất ngày 19/5/2006. Do đó, ông T2 đồng ý với ý kiến và yêu cầu phản tố của bà T.

[5] Những người làm chứng:

- Ông Nguyễn Ngọc T5 trình bày: Khoảng 20 năm về trước, ông T5 khai phá mảnh đất diện tích khoảng 3.600m² và làm nhà ở, sinh sống (nay có phần đất các đương sự đang tranh chấp). Một thời gian sau, ông T5 chuyển ra phía đường Quốc lộ 56 ở, nên ông T5 đã bán diện tích đất của ông cho 06 hộ dân. Khi bán, ông chia nhỏ diện tích từng phần theo hướng ra đường chính và bán từ hai phía. Thời điểm này, việc mua bán bằng giấy tay, các bên ra chỉ đất và giao tiền, không có đo đạc diện tích cụ thể, nên khi bán còn dư lại một phần đất mặt trước 0,8m, mặt sau 7m, dài 55m. Hai hộ giáp đất của ông là hộ bà T và hộ ông H.

- Ông Nguyễn Hữu L: Ông L không có quan hệ họ hàng gì với bà T ông T1. Giữa ông và ông H là anh em cọc chèo.

Sau khi Tòa án cho xem Giấy bán đất ngày 19/5/2006, ông L có ý kiến như sau: Ông không phải là người viết Giấy bán đất. Trong dịp ông đến nhà ông H bà V1 chơi thì thấy giữa các bên ông H bà V1 và bà T đang làm Giấy bán đất nên có nhờ ông xác nhận với tư cách là người làm chứng. Ông L thừa nhận có ký và viết tên Nguyễn Hữu L, còn về nội dung thỏa thuận tại Giấy bán đất thì ông không rõ.

- Ông Phạm Văn P trình bày: Ngày 19/5/2006, ông P có ký và viết họ tên vào Giấy bán đất với tư cách là người làm chứng. Ông P xác nhận giữa bà T ông T1 và ông H bà V1 có thỏa thuận mua bán đất, còn về nội dung cụ thể thì ông không nắm rõ.

- Ông Phạm Văn T6 trình bày: Ông T6 là thợ xây dựng nhà cho bà T ông T1. Thời điểm tháng 5/2006, khi xây nhà thì xảy ra tranh chấp giữa hộ ông H và hộ bà T. Cụ thể khi ông T6 mượn đất của ông H bà V1 để bắc giàn giáo tô tường phía ngoài thì ông H không đồng ý và còn đe vật dụng sát ranh đất. Vì vậy, bà T ông T1 phải mua của ông H bà V1 phần đất như trong Giấy bán đất ngày

19/5/2006, mục đích để thợ xây bắc giàn giáo xây trát phía ngoài. Ông T6 có chứng kiến và ký tên với tư cách người làm chứng, còn về mua bán diện tích bao nhiêu thì không rõ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh), đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, bà Ngô Thị Mỹ V về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bà Nguyễn Thị T, ông Đỗ Văn T1. Buộc bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1 đập bỏ tường rào để trả lại diện tích $2m^2$ (có chiều ngang điểm đầu 0.1m, điểm cuối 0.16m, chiều dài 10.8m, tường xây gạch 2m) cho ông Bùi Văn H, bà Ngô Thị Mỹ V sử dụng.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Bùi Văn H, bà Ngô Thị Mỹ V.

2.1 Buộc ông Bùi Văn H, bà Ngô Thị Mỹ V di dời, đập bỏ, dỡ bỏ công trình xây dựng, vật kiến trúc đã lấn chiếm trên diện tích $2.6m^2$ (theo bản vẽ ngày 23/7/2024) trong đó: Diện tích $1.5m^2$ thuộc thửa đất số 248; Diện tích $1.1m^2$ thuộc thửa đất số 573, tờ bản đồ số 18 tọa lạc xã K (nay là thị trấn K), huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trả lại quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T sử dụng.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Bùi Văn H, bà Ngô Thị Mỹ V về việc buộc ông H, bà V thực hiện việc giao đất có diện tích $15.4m^2$, theo giấy bán đất ngày 19/5/2006.

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

Ngày 20-6-2025 và ngày 02-7-2025, bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo và sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Tầu tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình

tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự vắng mặt nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự.

[1.3] Đối với yêu cầu của bà T về việc buộc ông H bà V tháo dỡ kiến trúc, trả lại diện tích đất 2,6m² (trong đó có 1,5m² thuộc thửa đất số 248 và 1,1m² thuộc thửa đất số 573) thì các đương sự đồng ý với bản án sơ thẩm về việc tuyên buộc ông H bà V tháo dỡ kiến trúc, trả lại diện tích đất này, không ai kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị, nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết trong phạm vi kháng cáo của bà T nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T:

Hội đồng xét xử xem xét các yêu cầu khởi kiện và phản tố của đương sự:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H bà V về việc buộc bà T ông T1 tháo dỡ, đập bỏ tường rào, tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 2m² thuộc thửa đất số 234:

Căn cứ vào hồ sơ sao lục được từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cùng lời thừa nhận của đương sự thì:

[2.1.1] Ngày 22-3-2004, ông H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn V2 và bà Bùi Thị H2 diện tích đất 330m² thuộc thửa đất số 234, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày (BL 54-55 TA).

Ngày 22-4-2004, ông H được cập nhật chỉnh lý quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên (BL 47 TA).

Ngày 28-4-2004, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 25-7-2007 cập nhật điều chỉnh thành diện tích đất 305m², theo kết quả thẩm tra do ông Nguyễn Quốc T8 là chuyên viên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra ngày 25-7-2007 (BL 49 TA).

[2.1.2] Bà Nguyễn Thị T có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 29.834m² (trong đó có thửa đất số 248 với diện tích 601m²) (BL 176 TA). Ngày 25-9-1999, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T diện tích 29.834m² đối với các thửa đất số 16, 22, 248 (trong đó thửa đất số 248 có diện tích 601m²) (BL 183 TA).

Ngày 17-4-2006, bà T có đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248 (BL 181 TA). Ngày 17-5-2006, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho hộ bà T diện tích đất 813m² đối với thửa đất số 248 (BL 184 TA).

Ngày 20-6-2006, bà T có đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất, xin tách thửa đất số 248 thành hai thửa (BL 178 TA). Ngày 30-8-2006 được cập nhật biến động nội dung tách thửa đất số 248 thêm thửa đất số 573, diện tích 150m². Trên cơ sở này thì ngày 29-8-2006, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T thửa đất số 573, diện tích 150m² (BL 182 TA), diện tích đất còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 663m² đối với thửa đất số 248 (BL 184 TA).

Tiếp đến bà T có đơn xin đăng ký biến động về quyền sử dụng đất (BL 177 TA) đối với thửa đất số 248 và 573. Ngày 24-7-2007 được cập nhật biến động thửa 248 có diện tích 697m² theo kết quả thẩm tra do ông Nguyễn Quốc T8 là chuyên viên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra (BL 184 TA).

[2.1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cùng người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 là ông T2 khai rằng ông H bà V xây dựng nhà trước bà T ông T1. Trước khi bà T ông T1 xây dựng nhà vào năm 2006 thì bà T thực hiện thủ tục tách thửa đất số 248 thêm thửa đất số 573. Bà T ông T1 xây dựng nhà trước, sau này mới xây dựng tường rào. Bà T cùng ông T2 thừa nhận giữa bà T và ông H bà V có phối hợp thực hiện việc chỉnh lý ranh đất (không nhớ cụ thể thời gian), các bên có nhờ cán bộ xã xuống đo đất, nhưng là đo phần diện tích đất bà T nhận chuyển nhượng của ông H bà V vào năm 2004 để làm thủ tục nhập vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T ông T1, tuy nhiên cho đến nay vẫn chưa nhập được. Phần diện tích đất bà T ông T1 mua theo Giấy bán đất ngày 19-5-2006 chưa hề thực hiện việc đo đạc, chỉnh ranh, nhập vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T ông T1.

Về phía ông H bà V trình bày ông H bà V xây dựng nhà từ năm 2005. Năm 2006 bà T ông T1 mới xây dựng nhà, còn phần tường rào lấn đất của ông H bà V thì được bà T ông T1 xây dựng vào năm 2007 (sau thời điểm các bên đã thực hiện xong việc chỉnh lý ranh đất). Khi thực hiện đo đạc chỉnh lý ranh đất thì cán bộ địa chính xã đo dựa trên móng nhà phía sau của bà T ông T1 làm ranh.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm lời khai của bà T bất nhất. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T khai bà mua và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy thửa đất số 248 với diện tích 601m². Năm 2006 thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành diện tích 813m². Bà T đã nhập diện tích đất mua của ông H bà V vào năm 2004 nên mới tăng diện tích thành 813m². Sau đó bà T thực hiện tách thửa đất số 248 thêm thửa đất số 573 có diện tích 150m², diện tích còn lại của thửa đất số 248 là 663m². Thời gian sau bà T làm thủ tục chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh tăng diện tích thửa đất số 248 từ 663m² lên 697m² là do lệch ranh (BL 216 TA).

Mặt khác như đã nêu tại mục [2.1.1], [2.1.2] và [2.1.3] thì ông H bà V và bà T đã có yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích các thửa đất số 234, 573 và 248 theo thực tế sử dụng đất, theo “*Biên bản v/v xác minh hiện trạng sử dụng đất hộ ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị T để chỉnh lý diện tích cho ông H và bà T*” đề ngày 26-01-2007 (BL 274 TA). Ông H bà T đã được cập nhật điều chỉnh diện tích theo thực tế sử dụng từ ngày 24-7-2007 và ngày 25-7-2007.

Căn cứ Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 22-4-2021 (đã được Chi nhánh văn phòng Đ chỉnh lý bổ sung bằng Sơ đồ vị trí ngày 16-3-2026) thì diện tích đất ông H bà V tranh chấp 2m² thuộc thửa đất số 234, trên đất có tường rào của bà T ông T1 xây dựng. Bà T ông T1 cho rằng xây tường rào vào năm 2006 và theo đúng ranh giới đã thỏa thuận với ông H bà V nhưng không được ông H bà V thừa nhận và bà T ông T1 cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh.

Như vậy việc gia đình bà T xây tường rào lấn qua thửa đất số 234 đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho hộ ông H là hành vi lấn đất theo quy định tại Điều 26, Điều 31 Luật Đất đai 2024. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 có nghĩa vụ phá bỏ tường rào xây dựng trên diện tích đất 2m² thuộc thửa đất số 234 để trả lại diện tích đất 2m² này cho ông H bà V là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu của bà T về việc buộc ông H bà V thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho bà T ông T1, theo Giấy bán đất ngày 19/5/2006 thì thấy:

[2.2.1] Theo sự thừa nhận của các đương sự thì ông Nguyễn Ngọc T5 có đơn khiếu nại, tranh chấp đất đai với ông H, bà T đối với phần diện tích đất mà theo ông T5 cho rằng là của ông có chiều ngang 0,8m, chiều sâu 7m và chiều dài 55m, diện tích đất này nằm giữa thửa đất số 234 của ông H bà V và thửa đất số 248 của bà T. Thời điểm này hộ ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 234 và hộ bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 248. Thôn T đã tổ chức hòa giải giữa các bên, theo Biên bản v/v giải quyết hòa giải tranh chấp đất ngày 18-5-2006 (BL 158-159 TA). Kết quả hòa giải ông T5 đồng ý chuyển nhượng cho ông H phần đất chiều ngang 0,8m, chiều sâu 7m và chiều dài 55m nêu trên với giá 4.500.000 đồng.

Trong quá trình bà T ông T1 xây dựng nhà, để thuận tiện cho việc bác giàn giáo xây nhà thì ngày 19-5-2006, ông H bà V có chuyển nhượng cho bà T ông T1 một phần đất có hình tam giác, thể hiện tại Giấy bán đất ngày 19-5-2006 (BL 279 TA). Theo Giấy bán đất này có nội dung: “Tôi tên *Bùi Văn H...tôi có bán cho ông bà Nguyễn Thị T một lô đất tại tổ C, thôn T. Thửa đất bán là một ô trên 1m... với số tiền là 1.500.000 đồng*”. Bà T ông T1 đã giao đủ cho ông H số tiền 1.500.000 đồng.

[2.2.2] Ông H bà V thì cho rằng ông H và bà V đã giao đất cho bà T ông T1 bằng việc đưa cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H để bà T đi chỉnh lý diện tích, nên diện tích đất hộ bà T tăng lên từ 663m² thành 697m², còn diện tích đất hộ ông H giảm xuống từ 330m² còn 305m².

[2.2.3] Bà T ông T1 thì cho rằng ông bà đã nhận đất. Mục đích bà và ông T1 mua phần đất hình tam giác của ông H bà V là để bà T ông T1 xây xong nhà vì ông H gây khó khăn. Bà T ông T1 chưa cập nhật diện tích đất mua của ông H bà V theo Giấy bán đất ngày 19-5-2006 vào diện tích đất của bà T ông T1.

[2.2.4] Căn cứ theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 24-7-2024 (đã được Chi nhánh văn phòng Đ chỉnh lý bổ sung bằng Sơ đồ vị trí ngày 16-3-2026) thì diện tích đất bà T đang yêu cầu ông H bà V thực hiện thủ tục tách thửa sang tên là 15,4m².

Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích tại mục [2.1.1], [2.1.2] và [2.1.3] thì ông H bà V và bà T đã có yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích các thửa đất số 234, 573 và 248 theo thực tế sử dụng đất. Bà T, ông H đã được cập nhật điều chỉnh diện tích theo thực tế sử dụng từ ngày 24-7-2007 và ngày 25-7-2007, nên diện tích đất của hộ ông H giảm từ 330m² còn 305m² và diện tích đất hộ bà T tăng từ 663m² lên 697m². Việc điều chỉnh ranh giới đất theo thực tế sử dụng đất giữa thửa đất số 234, 573 và 248 là sau khi ông H bà V lập Giấy bán đất ngày 19-5-2006 bán đất cho bà T ông T1. Do đó, bà T ông T1 cho rằng ông H bà V chưa làm thủ tục tách thửa cho bà T ông T1 đối với diện tích đất bà T ông T1 đã nhận chuyển nhượng theo Giấy bán đất ngày 19-5-2006 là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà T là phù hợp

Từ phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của ông H bà V được chấp nhận nên bà T ông T1 (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1) phải chịu án phí không giá ngạch. Tuy nhiên, bà T ông T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Do yêu cầu phản tố của bà T được chấp nhận nên ông H bà V phải chịu án phí không giá ngạch.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu, tuy nhiên do bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] *Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm*: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T tự nguyện chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 13-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

Căn cứ Điều 26; Điều 38; Điều 39, Điều 296; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 26, Điều 31, Điều 235 và Điều 236 của Luật Đất đai 2024

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H bà Ngô Thị Mỹ V.

Buộc bà Nguyễn Thị T và các ông bà Nguyễn Văn T2, Đỗ Thị Thu H1, Đỗ Thị Hồng V1 và Đỗ Thị N là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T1 phải tháo dỡ hàng rào và tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 2m² thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã K, Thành phố Hồ Chí Minh, theo các điểm tọa độ D-6-E-F-H-D trên Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 16-3-2026 cho ông Bùi Văn H bà Ngô Thị Mỹ V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Bùi Văn H bà Ngô Thị Mỹ V phải tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất 1,5m² thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã K, Thành phố Hồ Chí Minh, theo các điểm tọa độ 5-A-B-2-5 và trên diện tích đất 1,1m² thuộc thửa đất số 573, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã K, Thành phố Hồ Chí Minh, theo các điểm tọa độ A-C-B-A trên Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 16-3-2026 để trả lại các diện tích đất nêu trên cho hộ bà Nguyễn Thị T.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Bùi Văn H bà Ngô Thị Mỹ V thực hiện việc tách thửa sang tên diện tích đất 15,4m² thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã K, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy bán đất ngày 19-5-2006 cho bà Nguyễn Thị T ông Đỗ Văn T1.

(Kèm theo bản án là Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 16-3-2026).

4. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Là 13.000.000 (mười ba triệu) đồng. Ông Bùi Văn H bà Ngô Thị Mỹ V phải nộp 6.500.000 (sáu triệu năm trăm nghìn) đồng; bà Nguyễn Thị T phải nộp 6.500.000 (sáu triệu năm trăm nghìn) đồng. Do ông Bùi Văn H đã nộp 6.000.000 (sáu triệu) đồng, bà Nguyễn Thị T đã nộp 7.000.000 (bảy triệu) đồng, nên ông Bùi Văn H bà Ngô Thị Mỹ V có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 500.000 (năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn H bà Ngô Thị Mỹ V phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002715 ngày 03-12-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh), nên đã nộp xong.

Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị T.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (**ngày 31-3-2026**).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương