

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1474/2025/DS-PT

Ngày 26/11/2025

“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 Ngọc Anh
- Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hòa
Ông Nguyễn Thành Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lá - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Cơ sở 1, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1054/2025/TLPT-DS ngày 14/10/2025 về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân **Khu vực 11**, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6534/2025/QĐ-PT ngày 15/11/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số 1/69 Trần Bình Trọng, phường Tam Thắc, **Thành** phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Bùi Khắc P, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số 2/7D7 đường 3/2, phường Tam Thắc, **Thành** phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Bích T1, sinh năm 1987 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 2/7D7 đường 3/2, phường Tam Thắc, **Thành** phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nhữ Thị M, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1/69 Trần Bình Trọng, phường Tam Thắng, **Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người làm chứng: Ông Lữ Xuân Tr, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 211 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Vũng Tàu, **Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Ngày 17/10/2014, vợ chồng ông Phạm Văn T bà Nhữ Thị M nhận chuyển nhượng của bà Lữ Hoàng A diện tích 354m² đất thuộc thửa 273, tờ bản đồ số 62, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN647299 đứng tên ông Lữ Xuân Trường và bà Nguyễn Thị Thiết do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 20/3/2013. Ngày 20/5/2013, ông Trường bà Thiết tặng cho bà Lữ Hoàng Anh toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Lữ Hoàng A đi nước ngoài nên hai bên không làm biên bản giao nhận đất, không thực hiện việc đo đạc diện tích đất chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 273 là đất trống. Còn phần đất của ông Bùi Khắc P đã xây tường rào thể hiện trên sơ đồ vị trí đo vẽ ngày 28-6-2024 là các điểm 3-2-15, còn các điểm từ 14-15-13 là phần đất bà Giang đã xây nhà.

Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, gia đình ông T vẫn để đất trống, chưa xây dựng gì trên đất. Do nghi ngờ về việc đất bị lấn chiếm nên ngày 22/10/2014, ông T đã ký hợp đồng đo vẽ lại diện tích đất và có mời ông P, ông Trường là bố của bà Lữ Hoàng A chứng kiến, ông có đóng cọc tại điểm 3-5, ông P không có ý kiến gì. Kết quả đo vẽ theo sơ đồ vị trí ngày 23-10-2014 của Công ty TNHH đo đạc bản đồ và xây dựng Bình Minh thì một cạnh mốc giới số 03 lần 0,75m, cạnh mốc giới số 04 là 0,41m, tổng diện tích là 11,5m². Vì bà Lữ Hoàng A đã đi nước ngoài nên ông không thông báo được cho bà A biết về việc thiếu đất, ông có thông báo cho ông Tr là bố của bà Hoàng A biết. Nhưng bố mẹ bà Hoàng A không giải quyết cho vợ chồng ông vì cho rằng việc mua bán giữa vợ chồng ông và bà Hoàng A đã hoàn tất.

Vì vậy, ông T khiếu nại yêu cầu ông P trả lại diện tích đất bị lấn chiếm đến UBND phường Nguyễn An Ninh, kết quả hoà giải không thành. Ông P xây nhà năm 2010, nhưng năm 2011 ông P lại ký giáp ranh cho ông Tr và bà Thiết để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông P lại lấn tiếp một cạnh mốc số 4 là 0,25m và một cạnh số 5 là 0,2m. Trên sơ đồ vị trí lập ngày 28/6/2024, thể hiện các điểm 13-14-15 là bà Giang xây nhà năm 2010 trước khi ông mua đất và sau đó bán cho ông P. Các điểm 14-2-1-3-5-6 là do ông P lấn chiếm đất của ông. Nay ông vẫn giữ nguyên

yêu cầu khởi kiện buộc ông Bùi Khắc P phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm theo sơ đồ vị trí đo vẽ ngày 28/6/2024 là các điểm 1-2-14-15-13-1 diện tích $12,7\text{m}^2$, các điểm 3-4-5-6 là $0,2\text{m}^2$. Phần đất lấn chiếm ông P đã xây nhà và đang sử dụng. Phần đất lấn chiếm từ cạnh số 3 đến số 4 trước đây do bà Giang lấn chiếm nhưng nay bà Giang đã bán cho ông P, ông P là người sử dụng. Vì vậy ông không khởi kiện bà Giang.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông và bà Lữ Hoàng A không còn liên lạc với nhau nữa, hiện nay bà A ở nước ngoài, địa chỉ cụ thể ông không biết. Còn bố mẹ bà A là ông Tr và bà Thiết đã tặng cho đất bà A nên không có liên quan đến vụ án này. Ông xác nhận không có ý kiến gì về biên bản định giá và biên bản đo vẽ, thẩm định tài sản. Ông không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

2. Tại các bản khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Khắc P trình bày:

Diện tích 354m^2 thuộc thửa số 273, tờ bản đồ 62, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN647299 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông Lữ Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Thiết ngày 20/3/2013, ngày 07/5/2013 cập nhật biến động chủ sử dụng mới cho bà Lữ Hoàng A, bà A chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn T.

Thửa đất trên có nguồn gốc là một phần đất mà ông Tr, bà Thiết nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Thế. Ngày 19/4/1992, ông Trường và bà Thiết nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Thực nhưng do ông Phạm Văn Thế là con trai của ông Thực đứng ra chuyển nhượng với diện tích 1.200m^2 . Trong quá trình sử dụng đất, ông Tr và bà Thiết đã được cơ quan nhà nước bồi thường nhiều lần do thu hồi đất làm đường, cống thoát nước và diện tích đất còn lại là 354m^2 . Việc ông Tr nhận chuyển nhượng đất của ông Thế bằng giấy tay, không xác định được vị trí mốc giới tọa độ nên tại thời điểm ông Tr, bà Thiết cấp giấy không có tọa độ, mốc giới. Ông P có ký giáp ranh nhưng không biết cụ thể diện tích đất và mốc giới như thế nào, vì là chỗ thân tình nên ông đã ký theo thực tế hiện trạng đang sử dụng.

Năm 2010, ông P nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Phạm Văn Thế nhưng thực chất là đất của ông Phạm Văn Thực (cha ông Thế) không có diện tích đất cụ thể chỉ có ranh giới. Khi chuyển nhượng ông Thế nói rằng phần đất còn lại chuyển nhượng cho ông không biết diện tích là bao nhiêu, ông Thế chỉ ranh giới cho ông có sự chứng kiến của ông Tr và năm 2010 ông đã xây nhà. Khi xây nhà ông Tr và bà Thiết không có ý kiến gì.

Ngày 23/10/2014, Công ty đo đạc bản đồ và xây dựng Bình Minh đo thực tế còn lại $342,5\text{m}^2$, phần diện tích đất chồng lấn là $11,5\text{m}^2$, diện tích đất theo giấy chứng nhận số BN 647299 là 354m^2 .

Ngày 06/11/2014, ông Lữ Xuân Tr đại diện cho chủ đất là bà Lữ Hoàng A đến nhà ông Phạm Văn Thế chủ đất cũ nhận tiền bồi thường cho phần diện tích đất chồng lấn là $11,5\text{m}^2$ vì đã chuyển nhượng cho ông Bùi Khắc P là chủ đất

giáp ranh, giá đất bà Lữ Hoàng A chuyển nhượng cho ông T là 7.500.000đ/m². Tại thời điểm đó, ông Lữ Xuân Tr và ông Phạm Văn Thế thỏa thuận bồi thường cho ông Trường là 20.000.000 đồng (ông Trường đã nhận đủ tiền tại thời điểm giao dịch), các bên cam kết từ thời điểm đó về sau sẽ không tranh chấp phần diện tích đất đã nhận bồi thường, có biên bản và sơ đồ vị trí kèm theo. Ngày 14/11/2019, ông P đến nhà ông Phạm Văn T ký giáp ranh phần thửa đất có sơ đồ vị trí đính kèm có ra thực địa chỉ mốc cụ thể, phần đất này ông P mua lại đất của bà Quách Thị Hạnh, bà Hạnh mua lại của bà Trần Thị Thu Giang ngày 18/10/2019. Sau đó ông T phát sinh tranh chấp ngày 07/7/2023 cho đến nay.

Đối với diện tích đất ông T cho rằng ông và bà Giang đã lấn chiếm theo sơ đồ vị trí đo vẽ ngày 28/6/2024 là các điểm 1-2-14-15-13-1 với diện tích 12,7m², ông không đồng ý vì bà Giang đã xây nhà từ năm 2010, còn ông Trường bà Thiết được cấp giấy năm 2013.

Khi ông T nhận chuyển nhượng đất của bà Lữ Hoàng A, ông T đã biết đất bị thiếu, ông T không yêu cầu bà A trừ tiền vào sổ đất thiếu, hoặc bổ sung phần đất thiếu, ông vẫn tiếp tục ký kết hợp đồng với bà A và hoàn tất các thủ tục nhận quyền sử dụng đất.

Ông P không chuyển nhượng đất cho ông T và cũng không lấn chiếm đất của ông T. Ông T thấy thiếu đất thì yêu cầu người bán bồi thường tiền hoặc khởi kiện họ.

Sau khi chuyển nhượng nhà đất cho ông xong thì bà Giang đã chuyển về quê, ông không biết cụ thể địa chỉ của bà Giang nên không cung cấp được cho Tòa án. Ông Phạm Văn Thế và ông Phạm Văn Thực đã mất nên họ không thể ra tòa làm chứng. Ông Lữ Xuân Tr đang cư trú tại địa chỉ số 211 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà Lữ Hoàng A diện tích đất chuyển nhượng có cả phần chồng lấn là 354m², tại sơ đồ vị trí đo vẽ ngày 28/6/2024 thể hiện 355,8m² đất, dư ra so với hợp đồng mua bán là 1,8m². Lý do tại sao có sự dư ra này, phát sinh từ đâu? Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông P xác nhận không có ý kiến gì về biên bản định giá và biên bản đo vẽ, thẩm định tài sản. Ông không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nhữ Thị M trình bày:

Bà Nhữ Thị M là vợ ông Phạm Văn T, bà đồng ý với ý kiến của ông T và không có ý kiến gì thêm.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích T trình bày:

Bà Trần Thị Bích T là vợ ông Bùi Khắc P, diện tích đất thuộc thửa 273 mới (cũ) 235 tờ bản đồ số 62, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu là tài sản riêng của ông P, bà không liên quan. Nên việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T với ông P, bà không có ý kiến gì, ông P toàn quyền quyết định nên bà đề nghị được vắng mặt.

5. Người làm chứng ông Lữ Xuân Tr trình bày:

Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Thế diện tích đất khoảng 1.200m², sau khi Nhà nước thu hồi làm đường, địa chính phường Nguyễn An Ninh và UBND thành phố Vũng Tàu đo đạc lại thì diện tích đất thực tế của thửa số 273 còn 342m² ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nên khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông T, ông đã thông báo cho vợ chồng ông T biết và ông T vẫn đồng ý chuyển nhượng. Trước khi chuyển nhượng đất cho ông T, phần đất giáp ranh ông P đã xây nhà và tường rào. Trước khi ông P xây nhà và tường rào, ông Thế (chủ đất), ông P và ông có chỉ ranh cắm mốc ranh giới nên khi ông P xây nhà và tường rào gia đình ông có chứng kiến và không tranh chấp. Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Hoàng A không chỉ ranh, cắm mốc nhưng ngày 23/10/2014, đo vẽ ông có chỉ ranh, cắm mốc cho ông T.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với ông Bùi Khắc P về việc yêu cầu ông Bùi Khắc P phải tháo dỡ vật kiến trúc trả lại diện tích đất 12,9m² được ký hiệu từ các điểm là 1-2-14-15-13-1 diện tích 12,7m², các điểm 3-4-5-6 là 0,2m² trên sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 28/6/2024.

2/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phạm Văn T phải chịu 10.800.000 đồng. Ông T đã nộp xong.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

7. Nội dung kháng cáo:

Ngày 05/8/2025, nguyên đơn ông Phạm Văn T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

8.1/ Nguyên đơn ông Phạm Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ Bản án sơ thẩm.

8.2/ Bị đơn ông Bùi Khắc P trình bày ý kiến như sau: Đối với diện tích 0,2m² hiện là đất trống, ông P không có ý kiến về việc ông T sử dụng diện tích 0,2m² đất này. Đối với các nội dung khác đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

9. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia

phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

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, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Ông T xác nhận nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng của bà Lữ Hoàng A vào ngày 17/10/2014. Việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ, không đo đạc thực tế, không kiểm tra việc giao nhận đất ngoài thực địa, không có biên bản xác định ranh đất với các chủ sử dụng đất liền kề. Ngày 23/10/2014, ông T đo đạc lại diện tích đất nhận chuyển nhượng thì diện tích thực tế ít hơn diện tích được cấp giấy. Ông T cho rằng khi biết đất bị thiếu, ông có liên hệ và thông báo cho ông Lữ Xuân Tr là bố của bà A biết nhưng ông Tr không giải quyết. Còn ông Tr cho rằng, trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông có thông báo cho ông T biết diện tích đất thực tế và diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chênh lệch, diện tích đất thực tế còn lại 342m². Ông T không **cung cấp** được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc có báo cho ông Tr về việc thiếu diện tích như trình bày nên không có cơ sở xem xét.

Ông Tr xác nhận năm 2010 ông P xây dựng nhà và tường rào, chủ đất cũ là ông Thế, ông và ông P có xác định ranh đất và cắm mốc nên gia đình ông không tranh chấp. Ông T xác nhận khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà A là thửa đất trống, chưa có nhà, giáp với phần đất tranh chấp đã có nhà của bà Giang và ông P xây dựng năm 2010. Do vậy, việc ông T cho rằng ông P lấn chiếm đất là không có cơ sở.

Theo biên bản thỏa thuận về diện tích đất ngày 06/11/2014 giữa ông Lữ Xuân Tr (đại diện cho bà Lữ Hoàng A), ông Phạm Văn Thế chủ đất cũ và ông Bùi Khắc P là chủ đất giáp ranh đã thỏa thuận về phần đất bị thiếu. Theo đó, ông Tr xác nhận đã nhận đủ số tiền 20.000.000 đồng do ông Thế bồi hoàn giá trị đối với diện tích đất bị thiếu 11,5m² đúng như biên bản thỏa thuận về diện tích đất ngày 06/11/2014. Như vậy, diện tích đất bị thiếu đã được chủ đất cũ là ông Thế bồi hoàn cho ông Tr.

Ông T cho rằng ông Thế bồi hoàn giá trị đất bị thiếu với số tiền 20.000.000 đồng cho ông Tr là không phù hợp và đất đã được chuyển nhượng cho ông T. Như vậy, ông T có thể khởi kiện bằng vụ án khác để yêu cầu thanh toán đối với diện tích thiếu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở.

Do đó, kháng cáo của bà Phạm Văn T là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, ông P đồng ý cho ông T sử dụng phần diện tích 0,2m² nên ghi nhận sự tự nguyện của ông P.

Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân **Thành** phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đối với phần diện tích 0,2m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo:

Ông Phạm Văn T là nguyên đơn trong vụ án, đơn kháng cáo của ông T đảm bảo đúng các nội dung theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu ông Bùi Khắc P tháo dỡ vật kiến trúc trả lại diện tích 12,9m² đất thuộc thửa số 273 tờ bản đồ số 62, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh). Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích T, bà Nhữ Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại 296 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ theo luật định.

[2]. Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ông Phạm Văn T khởi kiện cho rằng ông Bùi Khắc P lấn chiếm đất thuộc quyền sử dụng của ông tại thửa số 273, tờ bản đồ số 62, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí tứ cận phần đất tranh chấp được xác định theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 28-6-2024 là các điểm 1-2-14-15-13-1 diện tích là 12,7m² và các điểm 3-4-5-6 diện tích là 0,2m².

Ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và cho rằng ông không lấn chiếm đất của ông T vì ông đã sử dụng đất từ trước khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 273, mặt khác khi ông T mua đất của bà Lữ Hoàng A, ông T đã biết đất bị thiếu nhưng ông T không yêu cầu bà A trừ tiền vào số đất

thiếu, hoặc bổ sung phần đất thiếu mà ông vẫn tiếp tục ký kết hợp đồng, hoàn tất các thủ tục nhận quyền sử dụng đất.

[2.2]. Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

- Đối với phần diện tích $0,2m^2$ đất thuộc thửa 247 tờ bản đồ 62, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh:

Nguyên đơn ông T cho rằng phần đất tranh chấp là $0,2m^2$ thuộc thửa 247 có vị trí tại các điểm 3-4-5-6 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 28-6-2024 là không chính xác. Thực tế ông P lấn chiếm phần đất thuộc thửa 273 của ông có chiều ngang là 0,2m chiều dài là 7,7m. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án trung cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp.

Qua xem xét yêu cầu của ông T, Hội đồng xét xử nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông T đã được công khai sơ đồ vị trí xác định diện tích đất tranh chấp, ông T vẫn giữ yêu cầu buộc ông P hoàn trả diện tích $0,2m^2$ đất vị trí tại các điểm 3-4-5-6 theo sơ đồ lập ngày 28-6-2024. Như vậy, ông T biết rõ phần tranh chấp này có diện tích $0,2m^2$ thuộc thửa 247 nhưng ông không yêu cầu đo đạc lại. Do vậy, yêu cầu đo đạc lại của ông T tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Qua xem xét Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 28-6-2024 thì thấy phần diện tích $0,2m^2$ đất thuộc thửa 247 tờ bản đồ 62 phường Tam Thắng không thuộc thửa 273 nên không thuộc quyền sử dụng của ông T bà M. Do đó, ông T yêu cầu buộc ông P tháo dỡ công trình xây dựng trên $0,2m^2$ đất để trả đất cho ông là không có cơ sở.

- Đối với phần diện tích $12,7m^2$ đất thuộc thửa 273 tờ bản đồ 62, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 273 tờ bản đồ 62, phường Tam Thắng là do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của bà Lữ Hoàng A theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/10/2014. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông T bà M không đo đạc thực tế, không có biên bản xác định ranh giới đất với các chủ sử dụng đất liền kề. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 23/10/2014 ông T yêu cầu Công ty TNHH đo đạc bản đồ và xây dựng Bình Minh đo lại diện tích đất nhận chuyển nhượng, có sự chứng kiến của ông Lữ Xuân Tr là bố ruột của bà Lữ Hoàng A. Lúc này ông T đã biết diện tích đất bị thiếu nhưng ông không có thỏa thuận gì với bà Hoàng A mà vẫn tiếp tục thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 28/10/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu đăng ký biến động sang tên trang 4 cho ông T, bà M.

Tại phiên tòa, ông T cho rằng khi biết đất bị thiếu, do bà Hoàng A đi nước ngoài nên ông không thể liên hệ được, đồng thời ông có thông báo cho ông Lữ Xuân Tr là bố của bà Hoàng A biết nhưng ông Tr không giải quyết và cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và bà A đã hoàn tất. Tuy nhiên, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình như nêu trên nên không có cơ sở xem xét.

Người làm chứng ông Tr thì cho rằng, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông có thông báo cho vợ chồng ông T biết diện tích đất thực tế và diện tích đất theo giấy chứng nhận có sự chênh lệch, diện tích đất thực tế chỉ là 342m² nhưng ông T vẫn đồng ý chuyển nhượng. Đồng thời, ông Tr xác nhận năm 2010 khi ông P xây dựng nhà và hàng rào, chủ đất cũ là ông Thế, ông Tr và ông P có xác định ranh đất và cắm mốc nên gia đình ông không có ý kiến và không tranh chấp.

Ông T xác nhận khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà A thì thửa đất trống, chưa xây dựng công trình trên đất, giáp với phần đất đang tranh chấp đã có nhà của bà Giang và ông P xây dựng năm 2010. **Như vậy, thấy rằng theo hiện trạng sử dụng đất thì ông P và bà Giang là chủ sử dụng đất liền kề đã xây dựng hàng rào trước thời điểm ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 273. Do vậy, việc ông T cho rằng ông P lấn chiếm đất là không có cơ sở.**

Mặt khác, theo biên bản thỏa thuận về diện tích đất lập ngày 06/11/2014 giữa ông Lữ Xuân Tr (đại diện cho chủ đất thửa 273 tờ 62 Lữ Hoàng A); ông Phạm Văn Thế đại diện cho chủ đất cũ; ông Bùi Khắc P là chủ đất giáp ranh đã thỏa thuận về diện tích đất thực tế của thửa 273 chỉ là 342,5m², diện tích theo giấy chứng nhận là 354m², diện tích giảm là 11,5m². Các bên đã thỏa thuận thanh toán bằng tiền đối với diện tích giảm 11,5m². Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lữ Xuân Tr xác nhận ông đại diện cho bà Lữ Hoàng A đã nhận đủ số tiền 20.000.000 đồng do ông Thế bồi hoàn giá trị đối với diện tích đất bị thiếu 11,5m² đúng như biên bản thỏa thuận về diện tích đất ngày 06-11-2014.

Như vậy, diện tích đất bị thiếu đã được chủ đất cũ là ông Thế bồi hoàn cho ông Tr. Ông T cho rằng thiếu đất thì ông T có thể khởi kiện yêu cầu bà Lữ Hoàng A phải thanh toán lại giá trị bằng tiền đối với diện tích đất thiếu bằng một vụ kiện khác.

Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự về quá trình sử dụng đất để khẳng định việc ông P không lấn chiếm đất của ông T. Từ đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ.

Từ những nhận định nêu trên, có cơ sở khẳng định diện tích 12,7m² thuộc thửa đất số 273 thuộc quyền sử dụng của ông T bà M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nhưng đã được thỏa thuận tại văn bản ngày 06/11/2014. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông P phải trả diện tích đất lấn chiếm.

Do vậy, yêu cầu kháng cáo của ông T về việc hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh **là không** có cơ sở.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản là 10.800.000 đồng. Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải nộp và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí dân sự:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn ông T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 147, 148, 165, 272, 273, 293, 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 166, 170, 179, 203 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân **Khu vực** 11 - Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với ông Bùi Khắc P về việc buộc ông Bùi Khắc P phải tháo dỡ vật kiến trúc trả lại diện tích đất 12,7m² thuộc thửa 273 tờ bản đồ 62, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh (được ký hiệu từ các điểm là 1-2-14-15-13-1) và diện tích 0,2m² thuộc thửa 247 tờ bản đồ 62, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh (được ký hiệu từ các điểm 3-4-5-6) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 28/6/2024.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phạm Văn T phải chịu 10.800.000 đồng. Ông T đã nộp xong.

3. Án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001285 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (**nay là Thi hành án dân sự** Thành phố Hồ Chí Minh). Như vậy, ông T đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009437 ngày 15/8/2025 của **Thi hành án dân sự** Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, ông T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/11/2025).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 11 -TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 11-TP.Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 11-TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (27).

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

Nguyễn Thị Ngọc Anh

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

Trịnh Hoàng Anh

Trương Văn Tâm

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Nơi nhận:

- VKSND TP HCM;
- TAND khu vực 12-TP HCM;
- VKSND khu vực 12-TP HCM,
- Phòng THADS khu vực 12-TP HCM;
- Các đương sự.
- Lưu: TNV, Hồ sơ vụ án (45).

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

Lý Thị Lệ Thủy

