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 823 /2026/DS-PT
Ngày 24/04/2026
"V/v: Tranh chấp QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –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 toà: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên**.**

Ngày 24/04/2026 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án phúc thẩm thụ lý số 1565/2025/TLPT–DS ngày 17 tháng 12 năm 2025, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14- TP ., bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 949/2026/QĐPT-DS ngày 26/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4133/2026/QĐPT-DS ngày 26/3/2026; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Lê Thị Diệu T, sinh 1978; Địa chỉ: Tổ A, xã H, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2.Bị đơn: Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1947; Địa chỉ: Tổ E, Ấp C, xã H, thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đoàn Anh T2, sinh 1991;Địa chỉ: Số B đường T, xã H, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2022) (có mặt)

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

+ Ông Trần Nhân T3, sinh năm 1933 (chết tháng 10/2024).

+ Ông Trần Nhân Q, sinh 1976; Địa chỉ: Tổ A xã H, thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

+ Ông Nguyễn Viết D, sinh 1982 và Bà Cao Thị Mai H, sinh 1990; Địa chỉ: Tổ A, xã H, thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

+ Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

+ Ông Nguyễn C, sinh 1960 và Bà Phạm Thị H1, sinh 1961; Địa chỉ: Tổ E, Ấp C, xã H, thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ E, Ấp C, xã H, thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

+ Ông Bùi Văn X, sinh năm 1943; Địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã H, thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

+ Bà Bùi Thị T4, sinh 1943; Địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã H, thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Châu T5, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số D, tổ A, ấp D, xã B, thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

+ Công ty Cổ phần C1; Địa chỉ: Ấp G, xã H, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị T1, sinh năm 1947;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*/Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn bà bà Lê Thị Diệu T và người đại diện trình bày: Năm 1985 ông Trần Nhân T3 (cha chồng của bà T) khai phá được diện tích đất hơn 2.000m^2, vợ ông T3 là bà Nguyễn Thị Q1 (bà Q1 chết năm 2015, ông T3 chết năm 2024). Ngày 20/4/1998 ông T3 được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 149469 đối với diện tích 2.683m^2 thuộc thửa đất 08 tờ bản đồ số 21 xã H. Ngày 31/08/2008 ông T3 làm thủ tục tách thửa đất 08 tờ bản đồ số 21 thành 02 thửa đất: Thửa mới 383 diện tích 2000m^2 và thửa 08 diện tích còn lại 597m^2. Ông T3 chuyển nhượng thửa mới 383 diện tích 2000m^2 cho người khác, thửa **08** còn lại diện tích 597m^2 ông T3 tặng cho một mình bà T, ông Q chồng bà T là con ruột của ông T3 nhưng không được tặng cho đất. Ngày 23/3/2012 bà T được chỉnh lý sang tên tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ).

Bà T1 là chủ sử dụng thửa đất số **07** tờ bản đồ 21 xã H giáp ranh với đất bà T. Trước đây khoảng năm 1996 bà T1 có trồng hàng dâm bụt làm ranh giới giữa hai thửa đất này, đến khoảng năm 2011- 2012 bà T1 đã xây dựng tường rào mới thay cho hàng dâm bụt, ông T3 (cha chồng bà T) chỉ nói miệng không đồng ý về hàng rào mới này chứ không đi khởi kiện tranh chấp đối với bà T1. Tháng 7/2020 bà T thuê Công ty TNHH Đ1 đo đạc lại thửa đất 08 thì phát hiện đất bị thiếu diện tích khoảng 50m^2 và phần diện tích này do bà T1 đang sử dụng. Sau khi xảy ra tranh chấp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đo đạc lại thì diện tích đất bà T1 sử dụng lấn

chiếm của bà T là 63,8m² và bà T yêu cầu bà T1 phải tháo dỡ tường rào để trả lại đất cho bà T thuộc Lô B thửa đất 08, tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X theo Mảnh trích đo địa chính lập ngày 15/7/2022 . Tuy nhiên, tại phiên toà bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà T1 trả lại diện tích đất **50,6m²** .

**/ Tại các bản khai bị đơn bà Phạm Thị T1 và người đại diện trình bày:*

Năm 1987 ông T3 mua đất của ông Đ (không nhớ họ tên, đã chết), sau đó ông T3 cho bà T một phần đất giáp ranh với đất bà T1 hiện đang sử dụng, ông T3 không khai phá đất như bà T trình bày trong buổi hoà giải. Năm 1986 bà T1 khai phá diện tích khoảng 04 sào tại xã H, huyện X nhưng do UBND xã H vận động bà T1 lấy đất chia cho ông Trần Nhân T3 1,5 sào nên diện tích đất còn lại bà T1 sử dụng là khoảng hơn 02 sào đất. Ngày 20/4/1998 bà T1 được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.271m^2 thuộc thửa đất 07 tờ bản đồ số 21 xã H. Ông Trần Nhân T3 (cha chồng bà T) là người sử dụng đất giáp ranh với bà T1 từ trước đến năm 2012. Năm 1988 ông T3 làm hàng ranh giữa 02 thửa đất là hàng cây cà ri và cây keo nhưng sau đó, bà T1 và bà Q1 vợ ông T3 có xảy ra cải nhau về việc trồng cây cà ri nên bà T1 và ông T3 mới thống nhất làm lại hàng ranh, bà T1 trồng hàng dâm bụt theo hàng ranh mà ông T3 xác định trước đây để làm ranh giới giữa 02 thửa đất. Đến khoảng năm 2012 bà T1 xây dựng tường rào theo đúng vị trí hàng dâm bụt. Bà T1 sử dụng đất tranh chấp ổn định, liên tục từ năm 1986 đến nay và gia đình ông T3 không có ý kiến gì. Khi ông T3 cho đất bà T, ông Q xây nhà thì ông T3 chỉ ranh sát hàng dâm bụt, đòi làm hàng rào lấn sang hàng dâm bụt nhưng bà T1 không đồng ý. Nay bà T1 không đồng ý tháo dỡ tường rào để trả diện tích đất 50,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 08 tờ bản đồ 21 xã H cho bà T.

\Ngày 06/10/2022, bà T1 có đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 65,7m² thuộc lô B theo Mảnh trích đo địa chính lập ngày 15/7/2022 cho bà T1 và yêu cầu Tòa án hủy một phần GCNQSDĐ số M 149469 diện tích 65,7m^2 thửa số 08 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã H, huyện X theo Mảnh trích đo địa chính lập ngày 15-7-2022.Bà T1 thay đổi yêu cầu phản tố như sau: Bà T1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 63,8m² thuộc lô B theo Mảnh trích đo địa chính lập ngày 15/7/2022 và yêu cầu Tòa án hủy một phần GCNQSDĐ số M 149469 đối với diện tích 63,8m².

**/Tại các bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+Ông Trần Nhân T3 trình bày: Ông T3 là bố ông Trần Nhân Q, bà T là vợ ông Q. Ông T3 có vợ là bà Nguyễn Thị Q1 (đã chết) khai phá một phần đất tại xã H, huyện X và ông T3 đã được cấp giấy CNQSDĐ, diện tích đất khai phá bao nhiêu thì không nhớ rõ. Sau đó, ông T3 chuyển nhượng lại cho người khác 02 sào đất và phần diện tích còn lại thì tặng cho bà T đứng tên. Trước đây, giữa lô đất của ông T3 và lô đất của bà T1 chỉ xác định hàng ranh là một số cây trồng, sau đó bà Thái L lại hàng

ranh mới có thay đổi gì hay không thì ông T3 không biết, ông T3 không có làm lại hàng ranh mới. Từ trước đến nay, ông T3 và bà T1 không xảy ra tranh chấp đất gì với nhau. Nay đất ông T3 đã tặng cho bà T nên ông T3 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đất giữa bà T và bà T1.

+ *Ông Trần Nhân Q trình bày:* Ông Q là chồng của bà T. Ông Q thống nhất với lời trình bày trên của bà T. Phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha ông Q là ông T3 tặng cho bà T diện tích 597m^2 thuộc thửa 08 tờ bản đồ 21 xã H. Nay ông Q đồng ý theo ý kiến của bà T, yêu cầu bà T1 phải tháo dỡ tường rào để trả cho bà T diện tích đất 50,6m^2

+ *Ông Nguyễn Viết D trình bày:* Ông D là con của bà T1, hiện nay đang sống cùng bà T1 trên đất tranh chấp. Về nguồn gốc đất tranh chấp gia đình ông D đã sử dụng trước năm 1986 đến năm 1998 được Nhà nước cấp GCNQSD Đất diện tích 2.271m^2 thuộc thửa đất 07 tờ bản đồ số 21 xã H. Trước khi được cấp GCNQSD Đất thì ranh giới đất giữa ông T3 và bà T1 đã có từ trước năm 1986 đến nay, năm 2011 bà T1 chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà Bùi Thị M và bà Nguyễn Thị Hồng V nên mới xây lại hàng rào vào năm 2012 trên nền hàng rào cũ là hàng rào dâm bụt. Quá trình xây dựng hàng rào, gia đình ông T3 biết nhưng không có ý kiến phản đối về việc xây hàng rào này. Nay có tranh chấp đề nghị giải quyết theo pháp luật.

+*Ông Nguyễn Châu T5 trình bày:* Ông T5 có ký hợp đồng công chứng thuê đất số: 01/HĐTQSDĐ ngày 25/10/2017 tại Văn phòng C2, bên cho thuê là bà Phạm Thị T1 là chủ thửa đất số 07 tờ bản đồ số 21, diện tích 1532m^2, địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã H, thành phố Hồ Chí Minh.Theo Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 25/10/2017. Bên cho thuê bà Phạm Thị T1 phải đảm bảo phần đất cho thuê quyền sử dụng đất là hợp pháp theo quy định của pháp luật và không bị tranh chấp với bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào. Ông Nguyễn Châu T5 xây dựng nhà trạm viễn thông, trụ anten và các công trình viễn thông khác phục vụ ngành viễn thông. Bên thuê được quyền sử dụng mặt bằng và các tài sản khác do bên thuê đầu tư (cột anten, phòng máy...) thuộc diện tích đã thuê để cho bên thứ ba là các nhà mạng viễn thông thuê lại.

Trường hợp Tòa án giải quyết liên quan đến một đế xi măng có đường kính dài 0,5m, rộng 0,5m, phần nổi trên mặt đất cao 0,5m nằm trong phần đất tranh chấp 63,8m^2 thì trách nhiệm của bên cho thuê phải đảm bảo an toàn, chất lượng vận hành, khai thác mạng viễn thông quốc gia (mobifone), chịu trách nhiệm bồi thường cho bên thuê quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Châu T5 chi phí phục vụ di dời móng cột anten (nếu có) và đảm bảo bố trí vị trí mới để xây dựng, đảm bảo kết cấu an toàn cột anten, thông báo cho bên thuê quyền sử dụng đất bằng văn bản trước 03 tháng để hai bên phối hợp.

*/ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của TAND khu vực 14, TP .; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Diệu T đối với bị đơn bà Phạm Thị T1 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà Phạm Thị T1 tháo dỡ tài sản trên đất trả lại cho bà T diện tích đất **50,6m^2** thuộc một phần thửa đất số 08 tờ bản đồ 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất **50,6m^2** có tọa độ 2'5'4'3'2' theo Mảnh Xử lý nội nghiệp ngày 02/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X kèm theo.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn bà Phạm Thị T1 đối với nguyên đơn bà Lê Thị Diệu T.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Diệu T đối với bà Phạm Thị T1 về diện tích đất 13,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 08 tờ bản đồ 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh .

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

*/ Ngày 30/9/2025 Bị đơn Bà Phạm Thị T1 kháng cáo, yêu cầu: Xét xử lại vụ án, sửa án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, chấp nhận phản tố của bị đơn bà T1.

*/ Tại phiên tòa phúc thẩm:

+Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

+Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

+*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Diện tích đất tranh chấp 50,6m^2 thuộc thửa đất số 08 đã cấp giấy CNQSDĐ cho nguyên đơn đúng quy định của pháp luật, nên diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà T1 trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.]Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn bà Lê Thị Diệu T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị T1 trả lại diện tích đất 63,8m^2 . Tuy nhiên tại phiên toà, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện là rút diện tích đất 13,2m^2, chỉ yêu cầu bà T1 trả lại diện tích đất là 50,6m^2. Việc rút một phần yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy:

Diện tích đất tranh chấp 50,6m^2 thuộc một phần thửa 08 tờ bản đồ 21 xã H; Có nguồn gốc: Năm 1985 do ông Trần Nhân T3 tự khai phá, đến ngày 20/4/1998 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấyCNQSDĐ với diện tích 2683m^2 (có 300m^2 đất thổ cư); Ngày 03/01/2008 được số hoá cấp đổi sổ thành diện tích 2597m^2 (có 300m^2 đất thổ cư); Đến ngày 31/01/2008 thửa đất số 08 tờ bản đồ 21 được tách thành 2 thửa:+Thửa 383 có diện tích 2000m^2 (có 200m^2 đất thổ cư) và Thửa 08 còn lại có diện tích 597m^2 (có 100m^2 đất thổ cư).

Ngày 09/01/2012 ông Trần Nhân T3, bà Nguyễn Thị Q1 ký Hợp đồng tặng cho bà Lê Thị Diệu T diện tích đất 597m^2 thửa 08. Ngày 23/3/2012 bà T được chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy CNQSDĐ số M 149469 cấp ngày 20/4/1998.

+Thửa đất số 07 tờ bản đồ 21 là của bà Phạm Thị T1 có nguồn gốc xã cấp năm 1986 với diện tích 2271m^2; Ngày 20/4/1998 Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy CNQSDĐ cho bà Phạm Thị T1 với diện tích 2271m^2 (có 300m^2 đất thổ cư); Ngày 17/4/2007 được số hoá cấp đổi sổ thành diện tích đất 2260m^2 (có 300m^2 đất thổ cư); Ngày 25/10/2011 thửa 07 tách ra thành 03 thửa: Thửa 434 diện tích 365m^2 (có 40m^2 đất thổ cư); Thửa 435 diện tích 363m^2 (có 40m^2 đất thổ cư) và Thửa 07 còn lại có diện tích 1532m^2 (có 220m^2 đất thổ cư).

Ngày 29/11/2011 bà T1 chuyển nhượng 2 thửa đất 434 và 435; Bà T1 giữ lại sử dụng thửa đất số 07 với diện tích 1532m^2(220m^2 đất thổ cư).

+Thửa đất số 08/ diện tích 597m^2 của bà T giáp với thửa đất số 07/ diện tích 1532m^{2}của bà T1.

Bà T cho rằng: Năm 1996 bà T1 trồng hàng dâm bụt làm ranh giới giữa 02 thửa đất số 07 và 08. Đến năm 2012 bà T1 xây dựng tường rào thay cho hàng dâm bụt thì bà T không đồng ý vì bà T1 đã xây lấn qua đất bà T và đã nhiều lần thương lượng với bà T1 nhưng không thành. Đến năm 2020 bà T tiến hành đo đạc lại thửa đất số 08 thì biết đất bị thiếu 63,8m^2, tuy nhiên bà T chỉ yêu cầu xem xét giải quyết đối với diện tích đất 50,6m^2 .

Bà T1 cho rằng: Năm 1988 bà T1 trồng hàng dâm bụt để làm ranh giới giữa 02 thửa đất bà T không có ý kiến gì. Đến năm 2012 bà T1 xây dựng tường rào theo đúng vị trí hàng dâm bụt và sử dụng thì bà T tranh chấp. Nhưng hòa giải không thành.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất số 07 và thửa đất số 08 có nguồn gốc: Đều được Nhà nước cấp giấy CNQSD Đất vào ngày 20/4/1998.

Sau khi được cấp hai bên đều không có ý kiến hay khiếu nại về diện tích đất được cấp và trồng hàng rào dâm bụt làm ranh giới sử dụng đất ổn định.

Đến năm 2012 bà T1 xây hàng rào gạch làm ranh giới đất thay cho hàng rào dâm bụt thì hai bên xảy ra tranh chấp.

Bà T1 cho rằng: Hàng rào xây gạch ngăn cách giữa 2 thửa đất đúng vị trí hàng dâm bụt và đúng phần đất của bà T1 (tuy nhiên bà T không đồng ý và cho rằng đã xây lấn sang đất của bà T 50,6m^2)

Căn cứ Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ và sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp thì thấy:

Diện tích đất tranh chấp là 50,6m² thuộc một phần thửa số 08 tờ bản đồ 21 đã được cấp giấy CNQSD Đất cho ông Trần Nhân T3 năm 1998 và năm 2012 đã được chỉnh lý sang tên cho bà T tại trang 4 của giấy chứng nhận, do đó bà T là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất 08 trong đó có diện tích đất tranh chấp.

Trên diện tích đất 50,6m² có 01 tường rào do bà T1 xây dựng năm 2010 và 02 trụ neo cáp của Mobiphone của ông Nguyễn Châu T5 xây dựng do thuê đất của bà T1 vào ngày 25/10/2017.

Tại phiên toà, bà T, ông Q đồng ý cho ông T5 tiếp tục sử dụng đất và thời hạn cụ thể thì bà T và ông T5 sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Do ông T5 không tham gia phiên tòa nên không ghi nhận được ý kiến, Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến bà T, ông Q.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có đủ căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Diệu T: Buộc bị đơn bà Phạm Thị T1 tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất 50,6m² trả lại đất cho bà T.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố:

Như đã phân tích nêu trên [2.2], Diện tích đất tranh chấp là của bà T. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà T là phù hợp với quy định của pháp luật;

[2.4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 165 BLTTDS

Chi phí hết: 13.696.890 đồng bà T1 phải nộp, bà T đã ứng ra nộp trước, bà T1 phải trả lại cho bà T.

[2.5] Về án phí sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

+ Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng.

+Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ : Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị T1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14, TP ., như sau:

Áp dụng: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 166, 179 của Luật Đất Đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Diệu T về việc yêu cầu bà Phạm Thị T1 trả lại diện tích đất 13,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 08 tờ bản đồ 21 xã H, TP ..

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Diệu T đối với bà Phạm Thị T1 về việc tranh chấp Quyền Sử dụng đất.

+Bà Phạm Thị T1 có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất trả lại cho bà Lê Thị Diệu T diện tích đất 50,6m^2 một phần thửa đất số 08 tờ bản đồ 21 xã H, TP ..(thuộc một phần lô B theo mảnh xử lý nội nghiệp lập ngày 2/4/2025). Chi phí tháo dỡ do bà T1 chịu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị T1 đối với nguyên đơn bà Lê Thị Diệu T, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền 13.696.890đ (Mười ba triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm chín mươi đồng).

5. Về án phí dân sự sơ phúc thẩm:

+Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Diệu T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010554 ngày 26/10/2021 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0011565 ngày 22/12/2022 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).

Bị đơn bà Phạm Thị T1 là người cao tuổi được miễn án phí.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Phạm Thị T1 phải nộp nhưng là người cao tuổi được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 24/04/2026.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.Hồ Chí Minh.
- THADS TP.Hồ Chí Minh.
- TAND, VKSND khu vực 14.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án. (55)

Trịnh Hoàng Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các thẩm phán **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Trương Văn Tâm Nguyễn Thị Ngọc A Trịnh Hoàng A1