TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:1007/2025/DS-PT.

Ngày: 27/8/2025.

V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản là 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 Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Anh Minh.

2. Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, 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:* Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số : 83/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo ; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4386/2025/QĐPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Ông Đinh Văn C, sinh năm 1984. (Có mặt)

Bà Vũ Thị N, sinh năm 1990. (Có mặt)

Cùng HKTT: Tổ A, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Cùng địa chỉ: Số E đường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E đường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Ông Phan Thanh X, sinh năm 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, khu phố T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Bà Ngô Thanh Thị Thùy L, sinh năm 1970. (Vắng mặt).

Ông Phan Trọng Đ, sinh năm 1994. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người làm chứng:* Ông Văn V, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số H, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phan Thanh X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Đinh Văn C và bà Vũ Thị N trình bày như sau:*

Năm 2019, ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Văn V thửa đất số 2437, tờ bản đồ 03, diện tích 509m^2 tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tại thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đã có ranh mốc, tọa độ rõ ràng, được Nhà nước công nhận. Khi nhận chuyển nhượng, ông V có chỉ ranh thửa đất cho ông bà với hiện trạng đất trống, không có công trình hay cây trồng. Ngày 03 tháng 7 năm 2019, ông bà đã cập nhật tên ông bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2437, tờ bản đồ 03, diện tích 509m^2 tọa lạc tại phường P, thị xã P.

Năm 2022, khi tới thăm đất ông bà phát hiện ông X xây dựng công trình là chuồng bò bằng trụ sắt, mái và vách tôn lấn sang một phần thửa đất số 2437 khoảng 80m^2. Ông bà nhiều lần nói chuyện với ông X để yêu cầu ông X tháo dỡ phần chuồng bò xây dựng lấn trên đất và trả lại phần đất lấn chiếm nhưng hai bên không thống nhất được. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu ông X tháo dỡ chuồng

không thống nhất được. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu ông X tháo dỡ chuồng bò và trả lại diện tích đất khoảng 80m^2 thuộc một phần thửa đất số 2437, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên, sau khi

2

có kết quả đo vẽ, ông bà khởi kiện bổ sung theo kết quả đo vẽ của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B như sau: Ông bà khởi kiện yêu cầu ông X tháo dỡ công trình và trả lại diện tích đất 129.1m^2 thuộc thửa đất số 2437, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***** *Bị đơn ông Phan Thanh X trình bày:*

- Về nguồn gốc đất: Năm 1992, ông X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn H thửa đất có diện tích khoảng 01 (một) mẫu. Năm 1999, qua đo vẽ thực tế sử dụng ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 11.674m^2, thửa 183, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường P, thị xã P. Đối với con đường mòn ở phía Bắc thửa 183 đã có từ năm 1981.

Năm 2002, ông X chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H1 diện tích 6.100m^2, phía Bắc giáp đất bà Phan Thị Thanh M, có đường đi; phía Đông giáp đất ông T, ông N2; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông X; phía Nam giáp phần đất còn lại của ông X dài 106m.

Năm 2002, ông X chuyển nhượng cho ông Trần Công D diện tích 4.000m^2, đất có tứ cận phía Đông giáp đất ông N2, phía Tây giáp phần đất còn lại của ông cách đương dây 110kv khoảng 5m, phía Nam giáp đất ông V1, phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông dài 106m, rộng 5m.

Khi chuyển nhượng cho bà H1, ông D các bên có đo đạc cắm mốc, có chứng kiến của chính quyền địa phương. Hiện tại, các cọc mốc này chỉ còn hai cọc, một cọc đã bị chôn dưới đường 3m. Tổng diện tích thực tế khi đo đạc chuyển nhượng cho ông D, bà H1 là 10.105m^2.

Khi bà Lê Thị Thanh M1 nhận thanh lý thửa đất của ông D thì ông và vợ chồng bà M1 có xác định lại ranh giới, chôn cọc mốc. Những cọc mốc này sau đó bị người khác phá nên ông đã nhổ bỏ. Qua nhiều lần ký giáp ranh của các chủ sử dụng đất đến khi ông C yêu cầu ông di dời chuồng bò thì ông mới phát hiện đất có tranh chấp. Ông kiểm tra lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy sau khi thu hồi làm đường S với diện tích 141m^2 (ngang 5m, dài 28,2m, không phải 6,5m ngang) thì diện tích còn lại đã mất đi so với diện tích ban đầu là 460m^2. Do đó, ông có khiếu nại cơ quan quản lý đất đai là Chi nhánh văn phòng

đăng ký đất đai thị xã P về diện tích thửa đất số 183 nhưng bị trả lại đơn. Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P nhận đơn khiếu nại và trả đơn khiếu nại chỉ bằng lời nói, không lập biên nhận đơn và biên bản trả đơn. Ông không có tài liệu nào thể hiện có khiếu nại hoặc bị trả đơn khiếu nại. Từ đó đến nay ông chưa thực hiện lại việc khiếu nại về thiếu đất.

3

Tại phiên tòa, ông xác định sau khi chuyển nhượng cho ông D, bà H1 thì diện tích thửa 183 còn lại là 1.427,8m^2. Năm 2013, ông có làm thủ tục điều chỉnh biến động diện tích còn 1.110m^2.

- Về quá trình sử dụng đất: Từ khi nhận chuyển nhượng, ông cho ông V mượn trồng khoai mì đến năm 2016. Năm 2016, ông xây dựng chuồng bò giáp với thửa đất của nguyên đơn. Tại phiên tòa, ông xác định chuồng bò do ông dựng năm 2017, trước thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất. Từ năm 1992 đến nay, ông vẫn đang sử dụng diện tích và hiện trạng đúng như ban đầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn chiếm của ai và không chuyển nhượng cho người khác. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thanh Thị Thùy L trình bày:*

Bà và ông X kết hôn năm 1994, thửa 183, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do chồng bà là ông X nhận chuyển nhượng từ năm 1992, trước khi kết hôn với bà. Năm 1999, hộ ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà xác định quyền sử dụng đất trên là tài sản của ông X và do ông X quyết định. Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và không có yêu cầu gì trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Trọng Đ trình bày:*

Ông là con của ông X và bà L, thửa 183, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường P, thị và P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do ông X nhận chuyển nhượng năm 1992. Năm 1999, hộ ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông xác định quyền sử dụng đất trên là tài sản của ông X và do ông X quyết định. Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và không có yêu cầu gì trong vụ án.

** Người làm chứng ông Văn V trình bày:*

Ngày 13 tháng 10 năm 2005, ông nhận chuyển nhượng từ bà Đỗ Thị H1 thửa đất có diện tích 6.100 m^2, thửa 286, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại thị trấn P, huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Khi nhận chuyển nhượng, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có cọc mốc tứ cận ở 04 góc đất. Phía Bắc giáp con đường mòn, phía Tây và N3 giáp thửa 183 của ông X, phía Đông giáp đất ông T và ông T1. Kích thước các cạnh khoảng 60mx100m. Đối với 04 cọc mốc ở 04 góc đất sau khi nhận chuyển nhượng đã bị người khác phá bỏ. Năm 2012, ông tách thành 03 thửa. Năm 2018, ông nhập 02 thửa thành 01 thửa và tách ra thành 07 thửa mới, trong đó có thửa 2437, tờ bản đồ 03, phường P, thị xã P,

4

tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 018595, ngày 06 tháng 8 năm 2018.

Ngày 13 tháng 5 năm 2019, ông chuyển nhượng toàn bộ thửa 2437 cho ông Đinh Văn C và bà Vũ Thị N. Khi chuyển nhượng, ông có chỉ ranh cho ông C, bà N là các cọc mốc do địa chính cắm khi tách thửa. Tuy nhiên, hiện tại các cọc mốc đó không còn. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà N hai bên đã thực hiện xong. Ông xác định không còn quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến thửa 2437 nên không có yêu cầu gì trong vụ án. Theo ranh mốc ông bàn giao cho ông C, bà N thì hiện nay ông X đã xây dựng chuồng bò lấn qua.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn C, bà Vũ Thị N đối với ông Phan Thanh X về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Buộc ông Phan Thanh X trả lại cho ông Đinh Văn C, bà Vũ Thị N phần đất có diện tích 129,1m^2 thuộc một phần thửa 2437, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; theo các điểm 3, 4, 14, 8, 3 của Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 10 tháng 10 năm 2024. Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN 018595 ngày 06 tháng 8 năm 2018, cập nhật sang tên chủ sử dụng cho Đinh Văn C, bà Vũ Thị N ngày 03 tháng 7 năm 2019.

Ông Phan Thanh X có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng gồm chuồng bò kết cấu trụ sắt, mái tôn; hàng rào trụ bê tông, lưới B40, trên diện

tích 129,1m^2 thuộc một phần thửa 2437, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; theo các điểm 3, 4, 14, 8, 3 của Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 10 tháng 10 năm 2024.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Thanh X phải chịu 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Đinh Văn C, bà Vũ Thị N tạm ứng số tiền 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng). Do đó, ông Phan Thanh X có nghĩa vụ trả lại cho Đinh Văn C, bà Vũ Thị N số tiền 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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, ông Phan Thanh X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Trả lại cho ông Đinh Văn C, bà Vũ Thị N số tiền 600.000

5

đồng (sáu trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007278, ngày 29 tháng 6 năm 2023 và số 0003830 ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, bị đơn ông X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử theo

hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh X:

6

[3.1] Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự có đủ cơ sở xác định:

Thửa 183 của ông X có nguồn gốc do ông X nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn H vào ngày 26 tháng 7 năm 1992, thửa đất có chiều dài 110m, rộng 91m, diện tích 10.000m^2. Ngày 20 tháng 7 năm 1996, hộ ông X được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là phường P, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 218389, thửa 183, tờ bản đồ 03, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích 11.674m^2.

Năm 2002, ông X tách thửa 183 thêm 02 thửa là thửa 286 diện tích 6.100m^2 và thửa 287 diện tích 4.005 m^2. Thửa 286 ông X chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H1, thửa 287 ông X chuyển nhượng cho ông Trần Công D. Như vậy, tổng diện tích ông X chuyển nhượng cho ông D và bà H1 là 10.105m^2. Ngày 21 tháng 6 năm 2013, ông X có đơn chỉnh lý diện tích đất thửa 183 do có sai số trong tính toán. Diện tích thửa 183 được điều chỉnh từ 1.569m^2 thành 1.110m^2 (BL 239). Ngày 20 tháng 3 năm 2018, thửa 183 bị thu hồi diện tích 141.2m^2 để làm đường S theo Quyết định số 6101/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Diện tích còn lại của thửa 183 là 968.8m^2 (BL 251).

968,8m² (BL 251).

[3.2] Nguồn gốc thửa 2437: Ngày 11 tháng 01 năm 1999, ông X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 183, tờ bản đồ 03, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Năm 2002, ông X tách thửa 183 thành hai thửa là thửa 286 và thửa 287. Ngày 04 tháng 3 năm 2002, ông X chuyển nhượng cho bà H1 thửa 286 (BL 210) và cho ông D thửa 287. Ngày 21 tháng 10 năm 2005, bà H1 chuyển nhượng thửa 286 cho ông V. Ngày 02 tháng 11 năm 2005, ông V được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 671611. Ngày 17 tháng 4 năm 2012, ông V điều chỉnh thửa 286 thành diện tích 6.157m^2 đúng diện tích thực tế sử dụng (BL 50). Năm 2012, ông V tách thửa 286 thêm hai thửa là thửa 1970 có diện tích 1500m^2 và thửa 1971 có diện tích 1500m^2 (BL50 đến 59). Thửa 286 còn lại diện tích 3.157m^2. Ngày 01 tháng 4 năm 2019, ông V nhập thửa 286 và thửa 1970 thành thửa 2433 và đồng thời tách thành 07 thửa gồm thửa 2431 diện tích 520m^2, thửa 2432 diện tích 518m^2, thửa 2434 diện tích 509m^2, thửa 2435 diện tích 502m^2, thửa 2436 diện tích 506m^2 và thửa 2437 diện tích 509m^2. Diện tích thửa 2433 còn lại 803.3m^2 (BL 194). Sơ đồ vị trí tách thửa ngày 09 tháng 7 năm 2018 của Văn phòng Đ chi nhánh thị xã P thể hiện thửa 2437 có tứ cạnh giáp đường S dài 10m, cạnh giáp thửa 183 dài 51,2m. Ngày 06 tháng 8 năm 2018, ông V được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 018595, thửa 2437, diện tích 509m^2. Ngày 13 tháng 5 năm 2019, ông V chuyển nhượng thửa 2437 cho ông Đinh Văn C và

7

bà Vũ Thị N. Ngày 03 tháng 7 năm 2019, ông C và bà N được cập nhật tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2437 (BL 28).

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo giấy chứng nhận ban đầu thì diện tích đất của ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11.674m^2, năm 2002 ông X chuyển nhượng cho ông D, bà H1 tổng cộng là 10.105m^2, năm 2017 Nhà nước thu hồi 141,2m^2. Do đó, diện tích thửa 183 còn lại là 1.427,8m^2 nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X thì thửa 183 chỉ còn 968,8m^2. Như vậy, đất của ông X bị mất hơn 460m^2. Ông X khai nhận ông có khiếu nại đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai về việc diện tích đất của ông X bị thiếu nhưng ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông khiếu nại. Ông X cũng khai nhận việc khiếu nại được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P trả đơn khiếu nại nhưng việc nhận và trả đơn khiếu nại chỉ bằng lời nói, không lập biên nhận đơn và trả đơn. Từ khi bị trả đơn khiếu nại đến nay, ông X không thực hiện lại việc khiếu nại. Như vậy, có căn cứ để xác định diện tích còn

lại của thửa 183 là 968,8m^2 là đúng với hồ sơ địa chính của thửa 183.

[3.3] Biên bản xác minh ngày 05 tháng 3 năm 2002, thửa 286 có cạnh phía Đông giáp thửa 186, 122 dài 35m+14m+6m, cạnh phía Tây giáp thửa 183 dài 58m, cạnh phía Nam giáp thửa 183 dài 109m, cạnh phía Bắc giáp đường dài 14m. Ông X đã ký giáp ranh xác nhận phần chủ sử dụng thửa 183. Thửa 183 có cạnh phía Bắc giáp đường, cạnh phía Đông giáp thửa 286 dài 58m. Ngày 21 tháng 6 năm 2013, ông X điều chỉnh thửa 183 từ diện tích 1.569m^2 thành 1.110m^2 (BL 239). Theo sơ đồ vị trí thửa 183 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đo vẽ ngày 26 tháng 6 năm 2013, thửa 183 có tứ cận phía Bắc giáp đường dài 5m, phía Đông giáp thửa 286 dài 58m, thửa 186 dài 5m, thửa 287 dài 45.5m, phía Nam giáp thửa 182 dài 2.1m, phía Tây giáp thửa 18, 181, 359, 348... dài 27.1m + 82.9m (BL 240). So sánh sơ đồ vị trí do Trung tâm K đo vẽ ngày 10 tháng 10 năm 2024, thửa 183 có diện tích 968,5m^2, có tứ cận phía Bắc giáp đường dài 5m, cạnh phía Đông giáp thửa 2431 (tách từ thửa 286) dài 58m, thửa 186 dài 5m, thửa 287 dài 45,53m. Như vậy, xác định được vị trí thửa 183 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vị trí thửa 183 được Trung tâm K lồng ghép áp ranh là không có sự thay đổi, trùng khớp nhau.

Theo sự chỉ ranh của ông X tại sơ đồ vị trí do Trung tâm K đo vẽ ngày 10 tháng 10 năm 2024, diện tích thửa 183 là 374,1m^2. Tuy nhiên, vị trí diện tích thửa 183 ông X chỉ ranh không trùng khớp với vị trí, diện tích mà ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được lồng ghép áp ranh trên sơ đồ vị trí. Cụ thể ranh đất ông X chỉ lệch về phía Đông Bắc, một phần chồng lấn lên thửa 2437 của ông C với diện tích 129,1m^2. Ông C, bà N chỉ ranh thửa 2437 thì tứ cận phía Bắc giáp thửa 2436 dài 50,80m, phía Đông giáp đường S dài 10m, phía Nam

giáp thửa 183 dài 51,2m, phía Tây giáp thửa 2432 dài 10m, tứ cận này trùng khớp với ranh giới theo sơ đồ vị trí tách thửa do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã P đo vẽ ngày 09 tháng 7 năm 2018 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những căn cứ trên xác định được phần đất tranh chấp diện tích 129.1m^2 thuộc thửa 2437, tờ bản đồ 03, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Đinh Văn C và bà Vũ Thị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C và bà N là chủ sở hữu thửa 2437 nên ông bà có các quyền được quy định tại khoản 5 Điều 26 của Luật đất đai năm 2024 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn C, bà Vũ Thị N là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, cần buộc ông X tháo dỡ các

Vũ Thị N là sở hữu của hai được chấp nhận. Do đó, buộc ông X phải dỡ bỏ công trình do ông X tạo dựng trên phần đất của thửa 2437.

[3.4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 19.500.000 đồng. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Phan Thanh X phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông C và bà N đã đóng tạm ứng chi phí này nên cần buộc ông X trả lại cho ông C và bà N số tiền 19.500.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Thanh X sinh ngày 19 tháng 02 năm 1964; tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án ông X đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, ông X được miễn tiền án phí. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông X chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng là chưa đúng với quy định của pháp luật nên cần điều chỉnh lại về án phí.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do có sửa về án phí nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

[7] Về án phí:

9

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, nguyên đơn ông Đinh Văn C, bà Vũ Thị N không phải chịu án phí, hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông C và bà N.

Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị

quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, bị đơn ông Phan Thanh X được miễn án phí.

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, ông X được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 5 Điều 26 của Luật đất đai năm 2024;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009;

- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh X.

2. Sửa một phần (về án phí) Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

10

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn C và bà Vũ Thị N đối với bị đơn ông Phan Thanh X về yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Buộc ông Phan Thanh X trả lại cho ông Đinh Văn C và bà Vũ Thị N phần

Buộc ông Phan Thanh X trả lại cho ông Đinh Văn C và bà Vũ Thị N phần đất có diện tích 129,1m^2, thuộc một phần thửa đất số 2437, tờ bản đồ 03, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm 3, 4, 14, 8, 3 của Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 10 tháng 10 năm 2024. Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN 018595 ngày 06 tháng 8 năm 2018, cập nhật sang tên chủ sử dụng cho ông Đinh Văn C và bà Vũ Thị N ngày 03 tháng 7 năm 2019.

Buộc ông Phan Thanh X tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng bao gồm chuồng bò kết cấu trụ sắt, mái tôn; hàng rào trụ bê tông, lưới B40 trên diện tích 129,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 2437, tờ bản đồ 03, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm 3, 4, 14, 8, 3 của sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 10 tháng 10 năm 2024.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Phan Thanh X trả lại cho Đinh Văn C, bà Vũ Thị N số tiền 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Ông Phan Thanh X được miễn án phí.

H2 lại cho ông Đinh Văn C và bà Vũ Thị N tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007278, ngày 29 tháng 6 năm 2023 và số 0003830 ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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

an theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 12 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 12 – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Lê Thị Mỹ Nhung