

Bản án số: 1657/2025/DS-PT
Ngày: 23 - 12 - 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;
Yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thương

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 16 đến ngày 23 tháng 12 năm 2025, 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 1205/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 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 6919/2025/QĐ-PT ngày 20/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 21780/2025/QĐ-PT ngày 05/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: 1 M, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 1 M, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: I Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là I Đ, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trần Văn H1, sinh năm 1998; địa chỉ: A C, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H:

+ Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1973 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt).

+ Bà Đoàn Thị Ngọc L, sinh năm 1977 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1964; địa chỉ: 1 M, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 1 M, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963; địa chỉ: 1 M, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 1 M, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.3. Ông Vũ Đức T1, sinh năm 1955; địa chỉ: I Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là I Đ, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.4. Ông Dương Anh T2, sinh năm 1978; địa chỉ: H B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là H B, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố V; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND phường V: Ông Hồ Đức M – Chuyên viên Phòng kinh tế hạ tầng và đô thị phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2004, bà T mua nhà, đất tại A Đ, Phường A, thành phố V của ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1. Tại thời điểm này, nhà, đất vẫn còn đang tranh chấp với Nhà nước là Sở Công thương tỉnh B. Đến năm 2008, tranh chấp đã được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2008/DSST ngày 09/4/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2008/DSPT ngày 26/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tại Quyết định của Bản án, tuyên ông M1, bà K1 được trả lại nhà đất 11 Đ, diện tích 229,5m² thuộc thửa đất 259 và một phần thửa đất số 300, tờ bản đồ số 20 (nay là thửa đất 502, tờ bản đồ số 20) Phường A, thành phố V (gọi tắt là thửa đất số 502). Trong năm 2008, bà T được ông M1, bà K1 ủy quyền nhận nhà đất 11 Đờ Chiêu do Nhà nước trả. Năm 2012, nhà và đất 11 Đờ Chiêu được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1. Trong năm 2012, ông M1 và bà K1 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho bà T. Thủ tục

chuyển nhượng này chỉ là hình thức, vì bà đã mua bán nhà đất này của ông M1 xong từ năm 2004.

Từ khi bà T nhận chuyển nhượng của ông M1 đến khi Nhà nước trả nhà, đất 11 Đ vào năm 2008 thì căn nhà này đã cũ. Bà T đã cho thuê từ thời điểm đó, không sửa chữa gì, giao toàn quyền quản lý, sử dụng cho người thuê nên bà không để ý đến căn nhà.

Trong năm 2021, khi nhà nước lấy 3m đất chiều dài để làm vỉa hè đường Đ, sau đó bà T tiến hành sửa nhà thì phát hiện trên phần diện tích đất 2,25m² thuộc thửa đất 502 của bà có một bức tường. Bà T xác định từ khi bà nhận chuyển nhượng của ông M1 năm 2004 đến năm 2008 khi Tòa án giải quyết tranh chấp, Nhà nước trả nhà cho bà T phần diện tích đất này là đất trống, phía trên là tầng lầu thuộc nhà, đất của gia đình bà T. Bà H xây dựng thời điểm nào bà T không biết nhưng chắc chắn là sau thời điểm năm 2012.

Theo kết quả đo đạc và thẩm định thì phần đất tranh chấp có diện tích 2,5m² thuộc một phần thửa đất 502 đã được Nhà nước cấp cho bà T và thuộc một phần thửa đất 358, tờ bản đồ số 20 được Nhà nước cấp cho bà H. Trên đất tranh chấp là bức tường xây bằng gạch tàu, cao 3,2m, dài 3,55m + 0,45m + 0,7m, dày 10cm, bức tường này do bà H xây dựng.

Bà T yêu cầu bà H tháo dỡ phần công trình trên phần diện tích đất tranh chấp là bức tường xây bằng gạch tàu cao 3,2m, dài: 3,55m + 0,45m + 0,7m; dày 10cm để trả lại cho bà T diện tích đất 2,5m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 20, Phường A, thành phố V.

Bà T thống nhất với kết quả thẩm định, định giá, kết quả đo đạc và không có ý kiến gì. Hiện tại nhà đất tại A Đ bà T cho con là Nguyễn Đăng K quản lý, sử dụng.

Bà T không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Bị đơn bà Phạm Thị H và người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Bà H nhận chuyển nhượng nhà, đất tại số I Đ, Phường A, thành phố V, diện tích 145m² thuộc thửa đất số 358 (thửa đất cũ 223), tờ bản đồ số 20 (tờ bản đồ cũ 5) (gọi tắt là thửa đất số 358) của ông Lương Đình T3 từ năm 2010, đã được Nhà nước làm thủ tục sang tên cho bà theo đúng trình tự, quy định pháp luật. Từ khi nhận chuyển nhượng của ông T3 đến nay bà giữ nguyên hiện trạng, không xây dựng gì thêm trên đất. Theo sơ đồ đo vẽ nhà đất số I Đ từ trước khi bà H nhận chuyển nhượng đến nay thì phần diện tích đất tranh chấp là một cái ẹo nằm trong phần diện tích nhà, đất số 09 Đ, hiện tại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H.

Nhà đất số 09 ĐỒ Chiều thuộc thửa đất số 358 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 689096 ngày 10/12/2010 do bà H làm chủ sở hữu/ sử dụng (gọi tắt là nhà đất số I Đ).

Nguồn gốc và quá trình biến động đối với nhà đất số I Đ: Từ trước năm 1975, do bà L2 sử dụng, đến năm 1988, ông T9 (con bà L2) làm đơn xin hưởng

quyền thừa kế và được Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố V xác nhận ngày 11/11/1988, cùng năm 1988 ông T9 chuyển nhượng lại cho ông Quách Đình D1, bà Trần Bội T4; ông D1, bà T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ngày 16/11/1991. Ngày 23/12/1991 ông D1, bà T4 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Quan Thế P và bà M2, ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 12 ngày 26/12/1991.

Ngày 05/04/1997, bà M2, ông P chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đăng T5, bà Trần Thị T6; ông T5 và bà T6 được cấp Giấy chứng nhận ngày 14/04/1998. Năm 1999, ông T5 chết. Ông T5 và bà T6 có một người con là bà L1, bà T6 và bà L1 đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế đúng quy định. Ngày 10/10/2002, bà T6 và bà L1 chuyển nhượng lại cho ông Lương Đình T3, ông T3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên. Sau đó, ông T3 chuyển nhượng lại nhà đất 09 Đ cho bà H. Ngày 10/12/2010, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hiện trạng nhà đất khi bà H nhận chuyển nhượng là nhà 4 tầng, phần diện tích đất tranh chấp là một bức tường xây cao 3m, bức tường này bà H được biết đã xây dựng từ trước năm 1975. Bà H cho anh Dương Anh T2 thuê, người thuê sử dụng phần diện tích đất tranh chấp để đồ và vẫn sử dụng đến nay, còn phần trên không diện tích đất tranh chấp thì người sử dụng đất cũ trước khi bà T nhận chuyển nhượng nhà đất số I Đ đã xây dựng một cái gác phía trên tường xây cao 3m của nhà bà H. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà H không sửa chữa, thay đổi gì.

Từ trước năm 1975 đến nay, nhà đất số I Đ đã được đăng ký, cập nhật biến động để cấp Giấy chứng nhận theo quy định đã hơn 7 (bảy) lần và đều được Ủy ban nhân dân thành phố V công nhận diện tích đất sử dụng hợp pháp là 145m², không có sự thay đổi về diện tích thực tế sử dụng so với diện tích được cấp, sơ đồ vị trí trong các Giấy chứng nhận của những người có quyền sử dụng đất trước đây cho đến người hiện tại là bà H cũng thể hiện trong tổng diện tích 145m² có tồn tại bức tường xây bằng gạch ngang 0.75m, dài 3m, bao gồm 2,5m² diện tích đất đang tranh chấp.

Về nguồn gốc Nhà đất 11 Đồ Chiểu thuộc thửa đất số 502 do bà T là chủ sở hữu/sử dụng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012, sau thời điểm Nhà đất 09 Đ được cấp. Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2008/DSST ngày 09/04/2008 V/v đòi nhà cho mượn của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2008/DSPT ngày 26/08/2008 V/v đòi lại nhà, đất của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (dưới đây gọi là “các Bản án”) xác định: Nhà đất 09 Đồ Chiểu có nguồn gốc từ năm 1975, do ông ông Đặng Văn M1 và Phan Thị K1 nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị K2, công nhận Nhà đất này thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông M1, bà K2, diện tích đất được xác định theo sự chỉ ranh của ông M1, bà K2 và bà T là 229,5m² thông qua Sơ đồ vị trí do Trung tâm K5 lập ngày 06/7/2007.

Khi các Bản án nêu trên có hiệu lực pháp luật, ngày 03/4/2012 ông M1, bà K2 mới được cấp giấy chứng nhận lần đầu. Ngày 26/07/2012, ông M1, bà K2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đăng K. Ngày 07/08/2012, ông K tặng cho bà Nguyễn Thị T. Ngày 01/11/2021, chính lý Nhà nước thu hồi 24,7m² đất ở.

Như vậy, ngày 03/4/2012, Nhà đất 11 Đồ Chiểu mới được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận lần đầu, trong khi Nhà đất 09 Đồ Chiểu đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận lần đầu vào ngày 16/11/1991.

Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận nhà, đất số 11 Đồ Chiểu lần đầu cho ông M1, bà K2 có vi phạm pháp luật, dẫn đến các Giấy chứng nhận chính lý biên động dựa trên Giấy chứng nhận cũng không phù hợp, không đúng quy định tại điểm b Khoản 6.6, tiểu mục 1, mục I Thông tư 09/2007/TT-BTNMT Thông tư hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính ngày 02/08/2007, thiếu sự khách quan, chính xác khi cơ quan Nhà nước xác định diện tích đất 229,5m² này chỉ dựa trên Sơ đồ vị trí do Trung tâm K5 lập ngày 06/7/2007 theo sự chỉ ranh của bà T, ông M1 và bà K2, không đo đạc, không xem xét cụ thể về hiện trạng sử dụng đất, ý kiến của những người sử dụng đất liền kề, trong đó có bà H đề xác định và lập bản mô tả về ranh giới thửa đất; không chuyển bản mô tả ranh giới thửa đất cho những người sử dụng đất có chung ranh giới thửa đất và người nhận bản mô tả có trách nhiệm ký xác nhận về việc đã nhận bản mô tả này, trong đó có bà H.

Nhằm bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của mình, bà H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết theo hướng:

1. Tuyên xử công nhận quyền sử dụng đất là phần diện tích đất 2,5m² tại lô B thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 02/02/2024 và tài sản trên đất là công trình, vật kiến trúc được xây dựng trên phần diện tích đất 2,5m² trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp và quyền sở hữu hợp pháp cho bà Phạm Thị H.

2. Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561623 do UBND thành phố V cấp ngày 16/7/2012, đứng tên ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1; chỉnh lý biên động sang tên ông Nguyễn Đăng K ngày 01/08/2012, chỉnh lý biên động sang tên bà Nguyễn Thị T ngày 11/8/2012, chỉnh lý Nhà nước thu hồi 24,7m² ngày 01/11/2021.

Bà H thống nhất với kết quả thẩm định, định giá, kết quả đo đạc và không có ý kiến gì.

Đối với ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố V tại văn bản số 10461/UBND-TNMT ngày 25-9-2024: Ủy ban nhân dân thành phố V căn cứ vào bản vẽ, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 12/CNSH do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Nguyễn Quan Thế P và bà Nguyễn Thị M2 ngày 23/12/1991 cho rằng phần diện tích 2,5m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T và nằm ngoài hồ sơ pháp lý của thửa đất hiện nay bà Phạm Thị H đang sử

dụng là mâu thuẫn với hồ sơ pháp lý Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã thu thập theo yêu cầu của ông Trần Văn H1 đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà M2, hồ sơ này thể hiện diện tích 2,5m² và toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P, bà M2; hiện nay thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H. Vì vậy, ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố V thể hiện tại văn bản số 10461 nêu trên là không có cơ sở.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

Theo sơ đồ vị trí thửa đất do chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V ký ngày 02/02/2024 thể hiện:

Phần đất bà Nguyễn Thị T chỉ ranh có diện tích 202,3m² (lô A) và 2,5m² (lô B).

Phần đất bà Phạm Thị H chỉ ranh có diện tích 135,1m² (gồm các lô B + C + D + E + F + G).

Như vậy, phần đất chồng lấn 2,5m² (thuộc lô B) nằm trên Giấy chứng nhận số BK 561623 ngày 16/7/2012 đã cấp cho bà T và Giấy chứng nhận số BD 689096 ngày 10/10/2010 đã cấp cho bà H.

Đôi chiếu vị trí đất đang có tranh chấp 2,5m² (lô B) giữa bà T và bà H với “Bản vẽ xin chủ quyền” kèm theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất” số 12/12/19991 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông P, bà M2 và hình thể thửa đất 358 cho thấy diện tích 2,5m² (lô B) nằm ngoài hồ sơ pháp lý của thửa đất hiện nay bà H sử dụng. Do đó, việc Sở Địa chính xác nhận “văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và ký Sơ đồ vị trí vào ngày 26/11/1997 với diện tích 145m² thuộc thửa 223, tờ bản đồ số 05 (cũ) là chưa phù hợp, có chồng lấn với thửa đất liền kề mà hiện nay bà T đang sử dụng, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông T5, bà T6 vào ngày 04/4/1998, sau đó giải quyết cấp đổi “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ngày 05/11/2002 cho ông T3 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 689096 ngày 10/10/2010 cho bà H, diện tích 145m² đất, thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 20 (mới) là chưa phù hợp.

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo hướng:

Công nhận diện tích 2,5m² tại lô B thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị T; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 10/10/2010 cho bà Phạm Thị H, diện tích 145m² thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 20.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng K: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không yêu cầu và trình bày bổ sung gì thêm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không yêu cầu và trình bày bổ sung gì thêm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức T1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Phạm Thị H. Không yêu cầu và trình bày bổ sung gì thêm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Anh T2 trình bày: Hiện tại ông đang thuê căn nhà 09 Đ của bà Phạm Thị H. Trong vụ án này, ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bị đơn giữ nguyên các yêu cầu phản tố, quan điểm như trong quá trình tố tụng và yêu cầu: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 334248 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1 ngày 03/4/2012, tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết chính thức đơn đề nghị tái thẩm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và tạm dừng phiên tòa để chuyển hồ sơ vụ án giải quyết theo thẩm quyền do có yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước cấp lần đầu.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xác định quyền sử dụng đất có diện tích 2,5m² thuộc lô B (tọa độ 8, 9, 10, 11, 8) tọa lạc tại Phường A, thành phố V theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai lập ngày 02 tháng 02 năm 2022 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

- Buộc bị đơn bà Phạm Thị H tháo dỡ bức tường bằng gạch tàu cao 3,2m, dài 3,55m + 0,45m + 0,7m, dày 10cm và trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất thuộc lô B diện tích 2,5m² tọa lạc tại Phường A, thành phố V theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai lập ngày 02 tháng 02 năm 2022. (Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai lập ngày 02 tháng 02 năm 2022 kèm theo Bản án).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố V thu hồi và chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD689096 ngày 10/12/2010, đứng tên bà Phạm Thị H để phù hợp với nội dung Bản án.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Công nhận quyền sử dụng đất là phần diện tích đất 2,5m² tại lô B thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 02/02/2024 và tài sản trên đất là công trình, vật kiến trúc được xây dựng trên

phần diện tích đất 2,5m² trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp và quyền sở hữu hợp pháp cho bà Phạm Thị H.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 334248 cho ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/4/2012, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561623 do UBND thành phố V cấp ngày 16/7/2012, đứng tên ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1; chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Đăng K ngày 01/08/2012, chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị T ngày 11/8/2012, chỉnh lý Nhà nước thu hồi 24,7m² ngày 01/11/2021.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

* Ngày 19/5/2025 bà Phạm Thị H là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng:

1. T7 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, cụ thể:

1.1. Bác yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là phần diện tích đất 2,5m² tại theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 02/02/2024 thuộc quyền sử dụng hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T.

1.2. Bác yêu cầu buộc bị đơn Bà Phạm Thị H phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất 2,5m² thuộc thửa đất 502, tờ bản cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T8.

2. Tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H, cụ thể:

2.1. Tuyên công nhận quyền sử dụng đất là phần diện tích đất 2,5m² tại lô B thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 02/02/2024 và tài sản trên đất là công trình, vật kiến trúc được xây dựng trên phần diện tích đất 2,5m² trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp và quyền sở hữu hợp pháp cho bà Phạm Thị H.

2.2. Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 334248 do UBND thành phố V cấp lần đầu ngày 03/04/2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561623 do UBND thành phố V cấp ngày 16/7/2012, đứng tên ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1; chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Đăng K ngày 01/8/2012; chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị T ngày 11/8/2012, chỉnh lý Nhà nước thu hồi 24,7m² ngày 01/11/2021.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu,

chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H:

[1.1] Về nguồn gốc nhà, đất số 11 Đ (thửa số 502, tờ bản đồ số 20) và số 09 Đồ Chiểu (thửa số 358, tờ bản đồ số 20), phường A, thành phố V.

[1.1.1] Nhà, đất số 11 Đồ Chiểu thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 20, phường A, thành phố V: Do ông Đặng Văn M1 nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị K3 từ năm 1959, nằm trong tổng diện tích đất ban đầu là 658m². Ông M1 xây dựng nhiều dãy nhà và hoàn thành năm 1973. Sau đó, ông M1, và vợ là bà Nguyễn Thị K4 tranh chấp với Nhà nước là Sở Công thương tỉnh B. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2008/DSST ngày 09/4/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2008/DSPT ngày 26/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1 được trả lại nhà, đất số 11 Đ có diện tích 229,5m² thuộc thửa 502, tờ bản đồ 20, phường A, thành phố V. Ngày 03/4/2012, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông M1, bà K1, diện tích 229,5m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa số 502. Ngày 16/7/2012, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố V cấp đổi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông M1 bà K1 diện tích 229,5m² đất ở tại Đô thị thuộc thửa số 502, trên đất có nhà cấp III, 04 tầng, diện tích xây dựng 134,52m², diện tích sàn 572,59m². Ngày 01/8/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng K. Ngày 14/8/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T. Ngày 01/11/2021, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận thu hồi, bồi thường diện tích 24,7m². Diện tích còn lại 204,8m² đất ở. Theo bà T, bà T nhận chuyển nhượng nhà, đất số 11 Đ từ năm 2004, thời điểm này tranh chấp vẫn chưa được giải quyết, năm 2008 tranh chấp được giải quyết, năm 2012 sau khi ông M1, bà K1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M1, bà K1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T.

[1.1.2] Nhà, đất số 09 Đồ Chiểu thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 20 (cũ là thửa 223, tờ bản đồ 05): Do bà Trần Thị Kim L2 sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1988, ông Phùng Kim T9 là con bà L2 xin hưởng thừa kế. Cùng năm, ông T9 chuyển nhượng lại cho bà Trần Bội T4. Ngày 16/11/1991, bà T4 cùng chồng là ông Quách Đình D1 được Sở X – Côn Đảo cấp giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà, đất. Cùng năm, ông D1, bà T4 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M2 cùng chồng là ông Nguyễn Quan Thế P. Ngày 23/12/1991, ông P, bà M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 12/CNSH. Ngày 05/4/1997, ông P, bà M2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đăng T5, bà Trần Thị T6. Theo sơ đồ vị trí được Sở Địa chính tỉnh B xác nhận ngày 26/11/1997 và Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 22/12/1997 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp nằm trong 145m² đất thuộc thửa đất 358. Năm 1998, ông T5, bà T6 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, trong đó có phần diện tích đất tranh chấp. Ngày 23/10/2002, bà T6 chuyển nhượng nhà, đất số 09 Đ cho ông Lương Đình T3, ngày 05/11/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông T3, diện tích 145m² thuộc thửa số 358. Năm 2010, ông T3 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho H, diện tích 145m² thuộc thửa đất số 358 (mới). Ngày 01/11/2010, chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V xác nhận thu hồi, bồi thường diện tích 20,1m², diện tích còn lại là 124,9m².

[1.2] Theo kết quả đo đạc do chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V lập ngày 02/02/2024 thì phần diện tích đất bị chồng lấn là 2,5m² thuộc lô B (có tọa độ 8, 9, 10, 11, 8) trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK561623 ngày 16/7/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông M1, bà K3, đăng ký biến động sang tên bà T ngày 14/8/2012 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 689096 ngày 12/10/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà H.

Đối chiếu vị trí đất đang tranh chấp với bản đồ địa chính qua các năm 1994, 2002, 2015 thì ranh giới giữa thửa đất số 358 và thửa đất số 502 là một ranh thẳng, thửa 358 không bao gồm lô B có diện tích 2,5m² phù hợp với “Bản vẽ xin chủ quyền” kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 12/CNSH ngày 23/12/1991 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông P, bà M2, phù hợp các tài liệu nguồn gốc đất của ông M1, bà K1 như họa đồ sở đất số 209 năm 1964, trích lục địa bộ năm 971. Như vậy, hình thể thửa đất 358 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T5 và bà T6, ông T3 và bà H không phù hợp với hình thể thửa đất tại các bản đồ địa chính qua các thời kỳ.

Ủy ban nhân dân thành phố V là cơ quan quản lý đất đai xác nhận việc Sở địa chính xác nhận “Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và ký sơ đồ vị trí ngày 26/11/1997 với diện tích 145m² thuộc thửa 358 là chưa phù hợp, chồng lấn với thửa đất liền kề mà hiện nay bà T sử dụng, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T5, bà T6 ngày 04/4/1998, cấp đổi cho ông T3 và Ủy ban nhân dân thành phố V cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 689096 ngày 10/12/2010 cho bà H là chưa phù hợp.

[1.3] Từ những phân tích nhận định trên, có căn cứ xác định diện tích đất 2,5m² thuộc lô B (tọa độ 8, 9, 10, 11, 8) thuộc thửa số 502, tờ bản đồ số 20 thuộc quyền sử dụng của bà T. Theo Biên bản thẩm định ngày 02/3/2023 thì trên phần đất tranh chấp có một bức tường bằng gạch tàu cao 3,2m, dài 3,55m + 0,45m + 0,7m, dày 10cm thuộc quyền sở hữu của bà H. Bà H có nghĩa vụ tháo dỡ bức tường này trả cho bà T diện tích đất 2,5m² thuộc lô B.

Bà H có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 689096 ngày 10/12/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp đứng tên bà Phạm Thị H để thực hiện chỉnh lý giảm diện tích đất 2,5m² thuộc quyền sử dụng của bà T theo bản án và theo quy định của pháp luật.

Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm chỉnh lý giảm diện tích đất 2,5m² thuộc quyền sử dụng của bà T theo bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà H không giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 689096 ngày 10/12/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp đứng tên bà Phạm Thị H để thực hiện chỉnh lý nêu trên thì Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện chỉnh lý quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định của pháp luật.

[1.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

Công nhận quyền sử dụng đất là phần diện tích đất 2,5m² tại lô B thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 02/02/2024 và tài sản trên đất là công trình, vật kiến trúc được xây dựng trên phần diện tích đất 2,5m² trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp và quyền sở hữu hợp pháp cho bà Phạm Thị H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 334248 cho ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/4/2012, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561623 do UBND thành phố V cấp ngày 16/7/2012, đứng tên ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1; chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Đăng K ngày 01/08/2012, chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị T ngày 11/8/2012, chỉnh lý Nhà nước thu hồi 24,7m² ngày 01/11/2021.

[2] Phía bị đơn cho rằng để giải quyết vụ án cần phải chờ kết quả giải quyết tái thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 36/2008/DSST ngày 09/4/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2008/DSPT ngày 26/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết tranh chấp giữa ông M1, bà K1 với Sở Công thương tỉnh B, thấy: Hiện không có quyết định kháng nghị đối với các bản án này nên không chấp nhận ý kiến này của phía bị đơn.

[3] Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và thu thập tài liệu, chứng cứ là 15.000.000 đồng: Yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên bà H phải chịu. Bà T đã nộp tạm ứng. Bà H có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 15.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi; Yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

[5] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 228, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

1.1. Quyền sử dụng đất diện tích 2,5m² tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc lô B (tọa độ 8, 9, 10, 11, 8) Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V lập ngày 02 tháng 02 năm 2022 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

1.2. Bị đơn bà Phạm Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ bức tường bằng gạch cao 3,2m, dài 3,55m + 0,45m + 0,7m, dày 10cm và trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất thuộc lô B diện tích 2,5m² tại Phường A, thành phố V theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai lập ngày 02 tháng 02 năm 2022.

1.3. Bà Phạm Thị H có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 689096 ngày 10/12/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp đứng tên bà Phạm Thị H để thực hiện chỉnh lý giảm diện tích đất 2,5m² thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T theo bản án và theo quy định của pháp luật.

Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm chỉnh lý giảm diện tích đất 2,5m² thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T theo bản án và theo quy định của

pháp luật. Trường hợp bà Phạm Thị H không giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 689096 ngày 10/12/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp đứng tên bà Phạm Thị H để thực hiện chính lý nêu trên thì Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện chính lý quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H đối với yêu cầu sau:

Công nhận quyền sử dụng đất là phần diện tích đất 2,5m² tại lô B thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 02/02/2024 và tài sản trên đất là công trình, vật kiến trúc được xây dựng trên phần diện tích đất 2,5m² trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp và quyền sở hữu hợp pháp cho bà Phạm Thị H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 334248 cho ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/4/2012, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561623 do UBND thành phố V cấp ngày 16/7/2012, đứng tên ông Đặng Văn M1, bà Phan Thị K1; chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Đăng K ngày 01/08/2012, chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị T ngày 11/8/2012, chỉnh lý Nhà nước thu hồi 24,7m² ngày 01/11/2021.

3. Chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

4. 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.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng theo) tạm ứng án phí tho biên lai thu số 0002998 ngày 09/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

5.2. Bà Phạm Thị H được miễn do là người cao tuổi.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H được miễn do là người cao tuổi.

7. Trường hợp bản án được thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- TAND KV 11, TP Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 11, TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm