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 800/2026/DS-PT
Ngày 23/04/2026
"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 Đặng Đức Hào

Ông Cao Minh Vỹ

-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 23/04/2026 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1575/2025/TLPT–DS ngày 18 tháng 12 năm 2025, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 4 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13- TP ., bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 950/2026/QĐPT-DS ngày 26/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4049/2026/QĐPT-DS ngày 25/03/2026; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Ngọc G, sinh năm 1968**.** Địa chỉ: Ấp L, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

+Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lê Văn N, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ D, khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

- Ông Hoàng Tiến A, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số B đường T, phường T,TP. Hồ Chí minh (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2024) (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lưu Thanh D, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số I L, chung cư S, 1 L, Phường C, TP . (Vắng mặt).

+Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đậu Hùng C, sinh năm 1980. Địa chỉ: 2 V, xã L, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 13/04/2024) (Có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Quốc lộ E, xã L, thành phố Hồ Chí Minh.

+Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.2. Bà Lưu Quý H, sinh năm 1972. Địa chỉ: 2 V, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.3. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số I L, chung cư S, 1 L, Phường C, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.4.Ông Đậu Hùng C, sinh năm 1980. Địa chỉ: 2 V, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.5.Cháu Đậu An A1, sinh ngày 03/3/2008. Địa chỉ: 2 V, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+Người đại diện hợp pháp của cháu Đậu An A1: Ông Đậu Hùng C, sinh năm 1980 và bà Lưu Quý H, sinh năm 1972. Địa chỉ: 2 V, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lưu Thị Ngọc G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn bà Lưu Thị Ngọc G và người đại diện trình bày:* Năm 1970, ông ngoại của bà G là ông C1 có nhận chuyển nhượng thửa đất có số hiệu 96B diện tích 404m^2, được tách từ lô đất 96 tờ số 6. Kế bên là lô đất của ông Lưu Văn H1 có số hiệu là 96A diện tích 404m^2 được tách từ lô đất 96 tờ số 6, theo bản đồ phân chia ranh giới hưởng dụng thửa 96, tờ số 6.

Đến năm 1971 ông C1 có xây dựng một căn nhà cấp 4 trên lô đất hiệu 96B và được cấp phép xây cất do Quận L cấp. Ngày 26/12/1995, ông C1 cho con gái là bà L (Mẹ ruột của bà G) một phần đất, phần phía sau còn lại cho bà Phước. Ngày 24/3/2008, Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh BRVT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L mã thửa đất số 26659.94. 218 tờ bản đồ số 94, diện tích 224,1m^2 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 423797 cấp ngày 24/3/2008 cho bà Giảng Thị L. Ngày 24/7/2018, bà Giảng Thị Lang T2 cho bà Lưu Thị Ngọc G toàn bộ thửa đất số 26659.94. 218 tờ bản đồ số 94, diện tích 224,1m^2 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), Đ đã cập nhật trang 4 cho bà Lưu Thị Ngọc G ngày 07/8/2018.

Ông Lưu Thanh D là người sử dụng mảnh đất có ký hiệu 26659.94.219 tờ bản đồ 94 diện tích 415,0m^2. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Thạch S, bà Tô Thị Quý N1 ngày 16/8/2007. Sau đó ông D được tặng cho thửa đất nêu trên và đã được cập nhật biến động trang 4 ngày 28/3/2024. Ông D đã sử dụng lấn sang diện tích đất của bà G khoảng 11m^2 và có ý định đập ban công nhà bà G. Ranh giới đất trước đây của hai nhà là hàng rào lưới B 40, cọc bê tông đá chẻ. Hiện nay ranh giới là bức tường có kết cấu hàng rào móng đá trên xây gạch cao khoảng 2 mét do phía ông D xây dựng. Trên đất hiện tại có những người gồm bà Lưu Quý H, ông Đậu Hùng C, cháu Đậu An A1 đang sinh sống. Trên

phần diện tích đất tranh chấp có công trình, vật kiến trúc là hố ga thoát nước, 01 hàng gạch ống, 01 tường rào kiên cố, giàn khung sắt gắn liền với tường. Đây là những tài sản do ông D xây dựng. Tấm đan cửa sổ và cục nóng máy lạnh của bà G. Bà G sống độc thân nên đây là tài sản riêng của bà G, không liên quan đến ai khác.

Nay bà G khởi kiện yêu cầu ông D trả lại diện tích **11m^2** thuộc một phần thửa đất có mã số 26659.94.219 tờ bản đồ số 94, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644 ngày 16/8/2007 cho ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N1. Đăng ký biến động trang 4 cho ông Lưu Thanh D ngày 28/3/2024.

Tại phiên toà, bà G xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Bà G yêu cầu ông D trả lại diện tích 11,9m^2 thuộc một phần thửa đất có mã số 26659.94.219 tờ bản đồ số 94, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644 ngày 16/8/2007 cho ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N1. Đăng ký biến động trang 4 cho ông Lưu Thanh D ngày 28/3/2024. Theo bản vẽ ngày 05/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

*/Tại các bản khai bị đơn ông Lưu Thanh D và người đại diện trình bày:

Ông Lưu Thanh D là chủ sử dụng là chủ của thửa đất số mã số 26659.94.219 tờ bản đồ số 94 diện tích 338m^2 thị trấn L, huyện L, tỉnh BRVT.

Về nguồn gốc đất: Trước đây là của ông Lưu Văn H1 có số hiệu là 96A diện tích 404m^2 được tách từ lô đất 96 tờ số 6. Sau này ông H1 để lại cho ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N1, ông S và bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644 ngày 16/8/2007 đối với thửa đất trên, diện tích 415m^2. Ông S, bà N1 tặng cho ông D toàn bộ thửa đất nêu trên và ngày 28/03/2024 đã cập nhật biến động tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Lưu Thanh D. Ngày 22/4/2022, nhà nước thu hồi diện tích 77m^2 để làm đường số 20 thuộc thị trấn L theo Quyết định số 5234/QĐ-UBND ngày 07/12/2021, Chi nhánh văn phòng Đ đã cập nhật biến động diện tích còn lại của thửa đất là 338m^2.

Về quá trình sử dụng đất thì gia đình ông S, bà N1 đã sử dụng đất ổn định từ năm 1975 đến nay, không ai tranh chấp gì. Ranh giới đất với nhà bà G một phần là hàng rào móng đá chẻ, trên gắn lưới B 40, hàng rào này xây dựng thời gian nào ông D không biết. Do nhà nước mở rộng đường nên khoảng năm 2022, nhà nước thu hồi đất của ông D và hàng rào này đã bị tháo dỡ. Hiện nay ranh giới là bức tường có kết cấu hàng rào móng đá trên xây gạch cao khoảng 2 mét do phía ông D xây dựng. Ngày 24/5/2024 ông D đã được cấp giấy phép xây dựng số 6022/GPXD-ngày 23/5/2024, tháng 5 năm 2024 ông D xây nhà và đang hoàn thiện, tuy nhiên bà G có hành vi ngăn cản không cho xây dựng tiếp và tranh chấp với ông D phần diện tích 11m^2. Hiện nay người đang sử dụng đất gồm ông Đậu Hùng C, bà Lưu Quý H và cháu Đậu An A1, ngoài ra không còn ai khác ở trên đất. Ông D xác định những người này chỉ ở nhờ trên đất chứ không có đóng góp hay quyền lợi nghĩa vụ gì trên đất này mà toàn quyền sử dụng và quyết định là của ông D. Trên phần diện tích đất tranh chấp có công trình, vật kiến trúc là hố ga thoát nước, 01 hàng gạch ống, 01 tường rào kiên cố, giàn khung sắt gắn liền với tường. Đây là những tài sản của ông D. Ông D có vợ là bà Lê Thị T1, tuy nhiên đây là tài sản mà ông D được tặng cho riêng, không liên quan gì đến bà T1,

bà T1 cũng không sử dụng đất này cùng ông D. Nay ông D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G.

**/Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+Ông Đậu Hùng C trình bày: Ông Đậu Hùng C đang cùng vợ là bà Lưu Quý H, con gái Đậu An A1 sinh sống trên căn nhà tại thửa đất có mã số 26659.94.219 tờ bản đồ số 94, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644 ngày 16/8/2007 cho ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N1. Đăng ký biến động trang 4 cho ông Lưu Thanh D ngày 28/3/2024. Ông D cho gia đình ông C sống nhờ trên đất, căn nhà trên đất là của ông D, ông C xác định gia đình ông chỉ sống nhờ trên đất chứ không có công sức đóng góp, xây dựng gì trên đất này.Về quá trình sử dụng thì bà H là vợ ông C sử dụng đất cùng cha mẹ ruột là ông S, bà N1 từ nhỏ, năm 2007 ông C, bà H kết hôn rồi cùng nhau sinh sống trên thửa đất đang tranh chấp này.Trước đây ranh giới đất với nhà bà G một phần là hàng rào móng đá chẻ, trên gắn lưới B 40, hàng rào này xây dựng thời gian nào ông C không biết. Do nhà nước mở rộng đường nên khoảng năm 2022, nhà nước thu hồi đất và hàng rào này đã bị tháo dỡ. Hiện nay ranh giới là bức tường có kết cấu hàng rào móng đá trên xây gạch cao khoảng 2 mét do phía ông D xây dựng. Nay các bên tranh chấp thì ông C không có yêu cầu gì và giao toàn quyền cho ông D quyết định. Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G.

+ Bà Lưu Quý H trình bày: Bà Lưu Quý H là vợ của ông Đậu Hùng C, bà H đồng ý lời trình bày của ông C. Nay các bên tranh chấp thì bà H không có yêu cầu gì và giao toàn quyền cho ông D quyết định. Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G.

+ Cháu Đậu An A1 trình bày: Cháu Đậu An A1 đồng ý lời trình bày của bố là ông C và mẹ là bà H. Nay các bên tranh chấp thì cháu không có yêu cầu gì và giao toàn quyền cho ông D quyết định. Cháu không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G.

+ Bà Lê Thị T1 trình bày: Bà T1 là vợ của ông D và đồng ý trình bày của ông D. Bà T1 không có yêu cầu gì và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G.

+Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Hồ Chí Minh, trình bày:

- Về nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận và biến động đối với thửa đất Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 94, thị trấn L (nay là xã L).

Ngày 04/5/2005, bà Giảng Thị L có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 218, diện tích 224,1m2 đất ở đô thị, tờ bản đồ số 94, thị trấn L (nay là xã L). Nguồn gốc đất được UBND thị trấn L (cũ) xác nhận ngày 22/11/2005 do ông Giảng C1 tặng cho năm 1990.

Ngày 21/3/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L (cũ) có Tờ trình số 686/TTr-TN&MT về việc đề nghị UBND huyện L phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Giảng Thị L.

Ngày 24/3/2008, bà Giảng Thị L được UBND huyện L (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 423797 đối với thửa đất số 218, diện tích 224,1m2 đất ở đô thị, tờ bản đồ số 94, thị trấn L (nay là xã L). Ranh giới thửa đất được xác định theo Sơ

đồ vị trí do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện L xác nhận ngày 26/02/2008.

Ngày 07/8/2018, bà Giảng Thị L đã tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Lưu Thị Ngọc G đối với đối với thửa đất số 218, diện tích 224,1m2 đất ở đô thị, tờ bản đồ số 94, thị trấn L (nay là xã L), được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên trên trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 423797.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 219, tờ bản đồ số 94, thị trấn L (nay là xã L):

Ông Lưu Thạch S có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102, diện tích 677m, loại đất "T+V" (đất ở và đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 22, thị trấn L (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất được UBND thị trấn L (cũ) xác nhận do thừa kế của cha mẹ.

Ngày 10/11/1997, UBND huyện L (cũ) có Quyết định số 281/QĐ- UBH về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 443 hộ đủ điều kiện, trong đó có trường hợp của ông Lưu Thạch S. Theo đó, ông Lưu Thạch S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 121733 ngày 27/01/1998 đối với thửa đất số 102, diện tích 677m2, loại đất "Thổ vườn" (đất ở và đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 22, thị trấn L (nay là xã L). Ranh giới thửa đất theo Bản đồ địa chính được ký duyệt năm 1996.

Ngày 16/8/2007, ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N1 được UBND huyện L (cũ) cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644 đối với thửa đất số 219, diện tích 415m2 (300m2 đất ở và 115m2 đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 94. Diện tích giảm do đo đạc lại Bản đồ địa chính mới. Ranh giới thửa đất được xác định theo Sơ đồ vị trí do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện L xác nhận ngày 23/7/2007.

Ngày 22/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644 với nội dung: "Nhà nước thu hồi diện tích 77m2 (ODT), thửa đất số 219, tờ bản đồ số 94 theo Quyết định số 5234/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND huyện L. Diện tích còn lại 338m2 (223m2ODT & 115m2CLN), thửa đất số 219, tờ bản đồ số 94, theo hồ sơ số 35.H06-220419-0048.DT001".

Ngày 28/3/2024, ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N1 đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lưu Thanh D đối với thửa đất số 219, diện tích 338m2 (223mODT & 115m2CLN), tờ bản đồ số 94, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên trên trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644.

Việc giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 218, 219, tờ bản đồ số 94, thị trấn L (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm giải quyết hồ sơ. Việc giải quyết hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Giảng Thị L cho bà Lưu Thị Ngọc G (thửa đất số 218, tờ bản đồ số 94) và hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N2 cho ông Lưu Thanh D do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

huyện L thực hiện (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L). Nay UBND xã L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*/ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 4 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13- TP .;Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Ngọc G về việc yêu cầu ông Lưu Thanh D trả lại diện tích 11,9m^2 thuộc một phần thửa đất có mã số 26659.94.219 tờ bản đồ số 94, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644 ngày 16/8/2007 cho ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N1. Đăng ký biến động trang 4 cho ông Lưu Thanh D ngày 28/3/2024. Theo bản vẽ ngày 05/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

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 17/9/2025 nguyên đơn bà G kháng cáo, yêu cầu: Xử lại vụ án, sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà G.

*/ 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 và 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 đo thực tế là 11,9m^2 là quyền sử dụng đất của bị đơn đã được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu vào năm 1998, Bị đơn sử dụng đất từ đó đến nay, các tài sản trên đất đều của bị đơn tạo lập. Đề nghị Hội đồng xét xử, bác kháng cáo, y 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 G 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] Tại đơn khởi kiện bà G yêu cầu ông D trả lại diện tích 11m^2

Diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 11,9m^2 theo sơ đồ đo vẽ lập ngày 05/3/2025 thì thuộc thửa đất có mã số 26659.94.219 tờ bản đồ số 94, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644 ngày 16/8/2007 cho ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N1. Đăng ký biến động trang 4 cho ông Lưu Thanh D ngày 28/3/2024.

Ngày 22/4/2022, nhà nước thu hồi diện tích 77m^2 để làm đường số 20 thuộc thị trấn L theo Quyết định số 5234/QĐ-UBND ngày 07/12/2021, đã cập nhật biến động diện tích còn lại của thửa đất là 338m^2.

Về nguồn gốc thửa đất mã số 26659.94.219 tờ bản đồ số 94, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh): Ông Lưu Thạch S có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102, diện tích 677m^2, loại đất "T+V" (đất ở và đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 22, thị trấn L (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất được UBND thị trấn L (cũ) xác nhận do thừa kế của cha mẹ.

Ngày 10/11/1997, UBND huyện L (cũ) có Quyết định số 281/QĐ- UBH về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 443 hộ đủ điều kiện, trong đó có trường hợp của ông Lưu Thạch S. Theo đó, ông Lưu Thạch S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 121733 ngày 27/01/1998 đối với thửa đất số 102, diện tích 677m2, loại đất "Thổ vườn" (đất ở và đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 22, thị trấn L (nay là xã L). Ranh giới thửa đất theo Bản đồ địa chính được ký duyệt năm 1996.

Ngày 16/8/2007, ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N1 được UBND huyện L (cũ) cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644 đối với thửa đất số 219, diện tích 415m2 (300m2 đất ở và 115m2 đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 94. Diện tích giảm do đo đạc lại Bản đồ địa chính mới. Ranh giới thửa đất được xác định theo Sơ đồ vị trí do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện L xác nhận ngày 23/7/2007.

Ngày 22/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644 với nội dung: "Nhà nước thu hồi diện tích 77m2 (ODT), thửa đất số 219, tờ bản đồ số 94 theo Quyết định số 5234/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND huyện L. Diện tích còn lại 338m2 (223m2ODT & 115m2CLN), thửa đất số 219, tờ bản đồ số 94, theo hồ sơ số 35.H06-220419-0048.DT001".

Ngày 28/3/2024, ông Lưu Thạch S và bà Tô Thị Quý N1 đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lưu Thanh D đối với thửa đất số 219, diện tích 338m2 (223mODT & 115m2CLN), tờ bản đồ số 94, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên trên trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 107644.

+Về nguồn gốc và việc cấp giấy chứng nhận và biến động đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 94, thị trấn L (nay là xã L) cho bà G:

Bà Lưu Thị Ngọc G là chủ sử dụng của thửa đất có mã số 26659.94. 218 tờ bản đồ số 94, diện tích 224,1m^2 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L (nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh).

Nguồn gốc thửa đất 218: UBND thị trấn L (cũ) xác nhận ngày 22/11/2005 do ông Giảng C1 cho bà Giảng Thị L năm 1990. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 423797 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/3/2008 cho bà Giảng Thị L. Đất đã cập nhật trang 4 cho bà Lưu Thị Ngọc G ngày 07/8/2018.

Từ khi cho đất và sử dụng đất năm 2008 cho bà L, đến khi tặng cho đất sang tên cho bà G năm 2018 thì cả bà L và bà G đều không có thắc mắc hay khiếu nại gì về diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời bà G không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà là chủ sử dụng đất đối với phần diện tích đang tranh chấp, thực tế bà G cũng không sử dụng thửa đất đang tranh chấp này.

Viện sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước đến nay bà L, bà G chưa sử dụng và cấp giấy phần đất tranh chấp này.

Các công trình, vật kiến trúc trên đất tranh chấp đều do ông D xây dựng gồm hố ga thoát nước, 01 hàng gạch ống, 01 tường rào kiên cố, giàn khung sắt gắn liền với tường đều được xây dựng trên phần diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Ông S, bà N1 là người sử dụng đất ổn định từ năm 1975, không có tranh chấp. Hiện nay, người đang sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là ông Đậu Hùng C, bà Lưu Quý H, cháu Đậu An A1, những người này được ông Lưu Thanh D cho sinh sống và ở trên đất.

Căn cứ 163, 164, 165, 166 Bộ luật Dân sự, Điều 101, 166, 168 Luật Đất đai.

Diện tích đất tranh chấp 11,9m^2 nêu trên là QSD đất của ông D và được pháp luật bảo vệ. Do đó cần bác đơn khởi kiện của bà Lưu Thị Ngọc G.

Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định tuyên xử bác đơn khởi kiện của bà G là phù hợp với quy định của pháp luật, N3 cần phải bác kháng cáo và y án sơ thẩm.

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

Chi phí 10.000.000 đồng, nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong.

[2.3] 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 không được chấp nhận nên nguyên 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 của bà G, 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 G và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 4 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13- TP ., như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 147, 165, 227, 228, 266, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, 164, 165, 166, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 96, 101, 166, 168, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Ngọc G về việc yêu cầu ông Lưu Thanh D trả lại diện tích 11,9m^2 theo sơ đồ vị trí đất tranh chấp lập ngày 05/3/2025.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí hết 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và bà Lưu Thị Ngọc G phải nộp và đã nộp đủ.

3. Về án phí sơ thẩm: Bà Lưu Thị Ngọc G phải chịu 300.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003729 ngày 11/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền, nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 13, TP .. Bà G đã nộp đủ.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Lưu Thị Ngọc G phải chịu 300.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018936 ngày 22/9/2025 của Thi hành án Dân sự thành phố Hồ Chí Minh. Bà G đã nộp đủ.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 23/04/2026.

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 13.
- 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**

Cao Minh Vỹ Đặng Đức H2 **Trịnh Hoàng A2**