

Bản án số: 1350/2025/DS-PT
Ngày: 27 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

- 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.

Ngày 09 và ngày 27 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2025/QĐ-PT ngày 04/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 114/2025/QĐ-PT ngày 14/4/2025, Thông báo về việc dời ngày xét xử số 124/2025/TB-TA ngày 10/6/2025, Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 15444/2025/TB-TA ngày 04/7/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 17141/2025/QĐ-PT ngày 09/9/2025; quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc H, sinh năm 1960 và bà Trần Thị L, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ D ấp A, xã L, huyện Đ (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: ông Đặng Hoàng V, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ G ấp A, xã L, huyện Đ (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Võ Thị Thanh N, sinh năm 1992; Địa chỉ: Tổ G ấp A, xã L, huyện Đ (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Lê Ngọc H, bà Trần Thị L là nguyên đơn và ông Đặng Hoàng V là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn ông Lê Ngọc H và bà Trần Thị L trình bày: Ông H, bà L là vợ chồng, vào năm 1986 ông H khai thác được một diện tích đất để trồng trọt, đến năm 2003 do khó khăn nên vợ chồng ông H chuyển nhượng cho ông Ngô Viết L1 một phần đất có diện tích chiều ngang 10m, chiều sâu hết đất, phần còn lại phía vợ chồng ông H cắm cọc làm ranh mốc và đến năm 2006 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất ông L1 mua của vợ chồng ông H sau đó bán cho ông L2 phía trước chiều ngang 10m, chiều sâu 20m, phần còn lại phía sau ông L1 bán hết cho ông Phạm Văn C. Đến năm 2021 ông C bán hết phần đất của mình cho ông Đặng Hoàng V, bà Võ Thị Thanh N. Sau khi mua đất, ông V làm hàng rào lấn sang đất của vợ chồng ông H với chiều ngang 1,6m chiều dài hết đất và khi ông H phát hiện việc ông V lấn chiếm đất nên có nói nhưng ông V không đồng ý. Sau đó ông V phá bỏ cột mốc do ông H cắm rồi xây mốc mới nên ông H có nhờ địa phương xuống giải quyết nhưng không thành. Nay ông H, bà L yêu cầu ông V trả lại phần đất lấn chiếm có chiều ngang 1,6m, chiều dài 35m với diện tích khoảng 55m². Theo đo đạc thực tế tại sơ đồ vị trí ngày 12-9-2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 39,9m² thuộc một phần của thửa 31 tờ bản đồ 55 xã L và vợ chồng ông H đồng ý với diện tích đất này.

Còn đối với việc ông V múc đất cát bên phía vợ chồng ông H để san lấp qua đất của ông V thì đề nghị ông V trả lại hiện trạng ban đầu cho vợ chồng ông H. Tại phiên tòa sơ thẩm ông H, bà L yêu cầu: Trường hợp ông V không trả lại được như hiện trạng thì ông V bồi thường khối lượng cát 525m³ trị giá tương đương 116.550.000đ (225.000đ/m³).

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Đặng Hoàng V trình bày: Ông V thống nhất như trình bày của vợ chồng ông H về quá trình sang nhượng đất, nhưng khi ông V chuyển nhượng đất từ ông Phạm Văn C là khi đó đất của ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông V mua theo giấy của ông C và không có lấn đất của vợ chồng ông H mà ông V mua bao nhiêu sử dụng bấy nhiêu.

Năm 2020 đất của vợ chồng ông H được chỉnh lý cấp giấy mới và ông H không có ý kiến gì, còn đất ông V được chỉnh lý cấp giấy mới vào năm 2021 nên không có sự lấn chiếm, do vậy ông V không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H.

Đối với việc vợ chồng ông H, bà L cho rằng ông V múc đất cát bên đất ông H để san lấp qua đất của mình là không có thật nên ông V không đồng ý theo ý kiến của vợ chồng ông H, bà L.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh N trình bày: Bà N là vợ ông V, bà N thống nhất như lời trình bày của ông V và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc Tranh chấp QSD đất của ông Lê Ngọc H, bà Trần Thị L đối với ông Đặng Hoàng V.

2. Ông Đặng Hoàng V, bà Võ Thị Thanh N có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Ngọc H, bà Trần Thị L số tiền 138.500.000 đồng.

3. Ông Đặng Hoàng V, bà Võ Thị Thanh N được quyền sử dụng đối với diện tích 27,7m² thuộc một phần thửa 31 tờ bản đồ số 55 xã L hiện đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 540653 ngày 13-9-2021 do ông V, bà N đứng tên.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L về việc ông V phải có trách nhiệm khôi phục như hiện trạng ban đầu đối với số đất ông V mức của ông H, bà L.

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

* Ngày 02/10/2024 nguyên đơn là ông H, bà L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 10/10/2024 bị đơn là ông V kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên 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.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Toà án sơ thẩm chỉ thu thập tài liệu về nguồn gốc và quá trình biến động thửa đất 838, tờ bản đồ 21 (mới là thửa 31, tờ bản đồ 55) của bị đơn ông Đặng Hoàng V mà không thu thập tài liệu về nguồn gốc và quá trình biến động thửa đất của nguyên đơn ông Lê Ngọc H bà Trần Thị L. Toà án sơ thẩm cho rằng khi cấp đổi giấy chứng nhận, đất của ông Đặng Hoàng V bà Võ Thị Thanh N có cạnh ngang tăng từ 10m thành 11,55m, từ đó diện tích tăng từ 334m² thành 361,7m² (tăng 27,7m²) nên nhận định cơ quan đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V bà N có sự sai sót trong việc xác định diện tích giữa đất ông V bà N với đất của ông H bà L, từ đó cấp nhầm diện tích đất 27,7m² của ông H bà L sang giấy chứng nhận của ông V bà N. Nhận định này là không có căn cứ vững chắc. Xét thấy cần phải đo đạc đất của ông H, bà L để xác định sau khi diện tích đất của ông V, bà N tăng 27,7m², đất của ông H, bà L có bị giảm diện tích hay không. Đồng thời lồng ghép kết quả đo đạc thực tế với ranh giới 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước và sau khi thay đổi diện tích để xác định cơ quan đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà N có sự sai sót hay không.

Đối với kháng cáo của ông Đặng Hoàng V đề nghị đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và UBND xã L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, thấy: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và UBND là cơ quan cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà N

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 540653 ngày 23/9/2021 với diện tích tăng từ 334m² thành 361,7m² được xác định là cấp giấy chứng nhận lần đầu nên cần thiết phải đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc cấp đổi nêu trên là dựa vào căn cứ nào. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nội dung kháng cáo này của ông Đặng Hoàng V là có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, do Tòa án sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án; đồng thời không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

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 nguyên đơn và bị đơn:

[1.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông Đặng Hoàng V, bà Võ Thị Thanh N: Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Viết L1 ngày 19/12/2005 thể hiện năm 2003 ông L1 nhận chuyển nhượng của ông H, bà L diện tích đất 616m² thửa 62 tờ bản đồ 21 xã L, huyện Đ; ngày 15/02/2006 ông L1 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 926041 diện tích 616m² thửa 838, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện Đ, kích thước chiều ngang giáp đường đi của thửa đất là 10m. Ngày 10/5/2006 ông L1 tách diện tích đất 222,8m², diện tích đất còn lại là 393,2m² (BL86). Năm 2007 ông L1 chết, sau đó bà Nguyễn Thị C1 là vợ ông L1 nhận thừa kế diện tích đất trên và được UBND huyện Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích giảm còn 334m² thửa 838, tờ bản đồ 21, xã L, huyện Đ. Ngày 14/8/2012, bà C1 tặng cho ông Ngô Quốc P diện tích đất trên. Ngày 04/10/2013, ông P chuyển nhượng đất cho ông Thạch Sĩ H1 và bà Đoàn Hồng L3. Ngày 08/4/2016, ông H1 bà L3 chuyển nhượng cho ông Lâm Ngọc H2 và bà Lê Thụy Phương C2. Ngày 06/10/2016, ông H2 và bà C2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu T. Ngày 07/01/2019, bà T chuyển nhượng cho ông Lâm Đình P1. Ngày 08/5/2019, ông P1 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C và bà Bùi Thị Mỹ H3 (BL64). Ngày 28/6/2019, ông Phạm Văn C và bà Bùi Thị Mỹ H3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 870580 với diện tích đất 334m² thửa 838, tờ bản đồ 21, xã L, huyện Đ. Ngày 19/3/2021 ông C bà H3 chuyển nhượng cho ông Đặng Hoàng V và bà Võ Thị Thanh N toàn bộ diện tích đất này.

Qua các lần chuyển quyền sử dụng đất nêu trên từ bà Nguyễn Thị C1 sang cho ông Ngô Quốc P và các lần chuyển quyền sử dụng đất tiếp đều thể hiện thửa đất số 838, tờ bản đồ 21, xã L, huyện Đ diện tích đất 334m² và đều thể hiện kích thước, tọa độ của thửa đất không thay đổi. Ngày 19/3/2021 ông V đề nghị cấp đổi

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 23/9/2021 ông V, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 540653 diện tích là 361,7m² thửa 31 (trước là 838) tờ bản đồ 55 (trước là 21) xã L, huyện Đ. Như vậy chỉ từ sau khi ông V, bà N được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất mới thay đổi từ 334m² thửa 838, tờ bản đồ 21, thành 361,7m² thửa 31, tờ bản đồ 55 (tăng 27,7m²).

Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà N năm 2021 không thể hiện vị trí, căn cứ pháp lý của diện tích đất 27,7m² thửa 31, tờ bản đồ 55, xã L được cấp tăng lên cho ông V, bà N so với diện tích đất khi chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông H, bà L chuyển nhượng cho ông Ngô Viết L1 phần đất có chiều ngang giáp đường đi là 10m, phù hợp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 926041 ngày 15/02/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông L1 diện tích 616m² thửa 838, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện Đ với kích thước chiều ngang giáp đường đi của thửa đất là 10m.

Như vậy, để bảo đảm giải quyết vụ án thì cần phải xác định rõ vị trí và căn cứ pháp lý của diện tích đất 27,7m² thuộc thửa 31, tờ bản đồ 55, xã L được cấp tăng lên sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà N, đưa cơ quan cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà N tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết, yêu cầu cơ quan cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà N xác định căn cứ pháp lý của việc cấp tăng diện tích đất 27,7m² nêu trên cho ông V, bà N để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà N có kích thước chiều ngang của thửa đất tăng từ 10m thành 11,55m, chênh lệch tăng 1,55m ngang, từ đó xác định do cơ quan đo đạc có sai sót trong việc xác định ranh mốc giữa đất ông V với đất giáp ranh của vợ chồng ông H, bà L nên án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 27,7m² thuộc một phần thửa 31 tờ bản đồ 55 xã L là của vợ chồng ông H, bà L nên ông V, bà N phải có trách nhiệm giao trả cho ông H, bà L. Nhận định này là không có căn cứ vững chắc.

[1.2] Theo Mệnh trích đo địa chính số 137-2024 ngày 12/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ và yêu cầu của nguyên đơn thì diện tích đất tranh chấp là 39,9m² thuộc thửa số 31, tờ bản đồ 55, xã L, huyện Đ; án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp là 27,7m² là không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên, không bảo đảm giải quyết vụ án.

[1.3] Do Tòa án cấp sơ không thực hiện các nội dung trên để giải quyết vụ án, từ đó xác định quyền sử dụng đất 27,7m² thửa số 31, tờ bản đồ 55, xã L, huyện Đ mà bị đơn ông V, bà N được cấp tăng lên sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của nguyên đơn ông H, bà L là chưa bảo đảm giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà L, ông H và bị đơn ông V không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Hoàng V; không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc H và bà Trần Thị L.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Trần Thị L, ông Lê Ngọc H với bị đơn ông Đặng Hoàng V.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: H4 lại cho ông Đặng Hoàng V số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003037 ngày 09/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP . Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 13, TP . Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 13, TP . Hồ Chí Minh;
- THADS TP . Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (39).

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm