

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 -
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 721/2025/DS-ST

Ngày: 26/9/2025.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Cơ**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phan Thị Dòn;**

2. Ông **Vũ Huy Hoàng.**

Thư ký phiên tòa: Ông **Đào Văn Long** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Phan Mỹ Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 268/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 08 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 289/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 09 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Thanh Ng**, sinh năm 1977; Hộ khẩu thường trú: 118/114D Bạch Đằng, Phường Bình Th (Phường 24, quận Bình Th cũ), Thành phố Hồ Chí M; Địa chỉ liên hệ: Số 1 đường số 5 khu nhà ở Sông Ông L, đường Nguyễn Văn Linh, xã Bình H, Thành phố Hồ Chí M.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Anh Hào, sinh năm 1997 và bà Nguyễn Thị Thảo An, sinh năm 1998; Địa chỉ liên hệ: Số 1 đường số 5 khu nhà ở Sông Ông Lớn, đường Nguyễn Văn Linh, xã Bình H, Thành phố Hồ Chí M.

- Bị đơn: Ông **Lê Minh H**, sinh năm 1984; Địa chỉ: 253C/11 ấp 39, xã Bình Ch (ấp 3, xã An Phú T cũ), Thành phố Hồ Chí M.

(Ông Trịnh Anh Hào và bà Nguyễn Thị Thảo An đều có mặt, ông Lê Minh H vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Lê Thanh Ng có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Anh Hào và bà Nguyễn Thị Thảo An trình bày như sau:

Ông Lê Thanh Ng là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 906, tờ bản đồ 03 (theo tài liệu 02/ CT – UB), tương ứng một phần thửa 52, một phần 53 và một phần thửa 54, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.000m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1370 QSĐĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018.

Trước đây, ông Lê Minh H (là người có phần đất tiếp giáp thửa đất mà ông Nghị đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thị Kim Hoa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên) chiếm dụng 50,4m² (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 009/HD.24-SDC ngày 22/4/2024 do Công ty Cổ phần đo đạc xây dựng Phúc Thành lập) để làm nhà tạm sử dụng bất hợp pháp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nghị. Ông Nghị đã nhiều lần yêu cầu ông Lê Minh H và gia đình tháo dỡ và trả lại phần đất lấn chiếm nhưng ông Hùng không thực hiện. Hai bên đã tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã An Phú Tây (nay là xã Bình Chánh) nhưng kết quả hòa giải không thành.

Nhận thấy việc ông Lê Minh H lấn chiếm đất và dựng căn nhà tôn trên đất của ông Lê Thanh Ng là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông Lê Thanh Ng nên ngày 26/12/2024, ông Nghị đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh) với yêu cầu:

- Buộc ông Lê Minh H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 50,4m² thuộc thửa 906, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 5 (mới), xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông Lê Minh H tháo dỡ, di dời nhà tôn và các tài sản khác của ông Hùng trên đất lấn chiếm để trả lại phần đất cho ông Nghị quản lý, sử dụng.

Ngày 09/04/2025, Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng Long đã thực hiện đo đạc phần diện tích đất lấn chiếm. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ban hành ngày 22/4/2025 của Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng Long, thể hiện diện tích đất mà ông Lê Minh H lấn chiếm của ông Lê Thanh Ng là 45,1m². Do đó, nay ông Lê Thanh Ng xác định lại yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Ng đối với ông Lê Minh H như sau:

Ông Lê Thanh Ng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Minh H trả lại cho ông Lê Thanh Ng phần diện tích đất lấn chiếm là 45,1m², thuộc thửa 906, tờ bản đồ số 3 (tài liệu 02/CT-UB); tương đương một phần thửa 53, 54, tờ bản đồ số 15 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018. Đồng thời, buộc ông Lê Minh H tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà tôn và tài sản khác của ông Hùng trên phần đất lấn chiếm để trả lại đất trống cho ông Lê Thanh Ng quản lý, sử dụng.

Ông Hào và bà An cũng trình bày thêm: Hiện tại qua quan sát thực tế thì ông bà nhận thấy căn nhà tôn trên phần đất tranh chấp nêu trên là nhà tôn đúng theo bản vẽ của Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng Long cung cấp cho Tòa án, nhà khóa cửa, không có người ở. Tại thời điểm đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/04/2025 thì ông Lê Minh H đang ở tại nhà tôn mà các bên đang tranh chấp. Tại biên bản hòa giải tranh chấp ngày 31/7/2024 tại Ủy ban nhân dân xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Lê Minh H xác định nhà ở các bên tranh chấp là do ông Hùng xây dựng, quản lý và sử dụng, nên ông Hùng không đồng ý tháo dỡ nhà trên để trả lại đất lấn chiếm cho ông Lê Thanh Ng.

Ngoài ra, ông Trịnh Anh Hào và bà Nguyễn Thị Thảo An không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Về phía bị đơn ông Lê Minh H mặc dù đã được Tòa án triệu tập, thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng ông Hùng vẫn vắng mặt trong quá trình tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng tại Tòa án cho đến phiên tòa xét xử ngày hôm nay và không có văn bản trình bày ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Ng nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Lê Minh H theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Ng. Buộc bị đơn ông Lê Minh H phải trả lại cho ông Lê Thanh Ng phần đất lấn chiếm có diện tích là 45,1m², thuộc thửa đất số: 906, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần 53 và một phần thửa 54, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp GCN: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018. Đồng thời, buộc ông Lê Minh H tháo dỡ, di dời 01 nhà tôn và các tài sản khác của ông Hùng ra khỏi phần đất lấn chiếm để trả lại đất trống cho ông Lê Thanh Ng quản lý, sử dụng. Về án phí dân sự: Đương sự chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ông Lê Thanh Ng khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với ông Lê Minh H và yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn ông Lê Minh H phải trả lại cho ông Lê Thanh Ng phần đất lấn chiếm có diện tích là 45,1m², thuộc thửa đất số: 906, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần 53 và một phần thửa 54, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp GCN: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018. Đây là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bất động sản các bên tranh chấp tọa lạc tại xã Bình Chánh (xã An Phú Tây cũ), Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết.

[3] Vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất phát sinh vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực, nên Tòa án áp dụng những quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Đây là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện.

[5] Về sự vắng mặt của các đương sự: Do bị đơn ông Lê Minh H vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Lê Minh H là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Xét thấy các tài liệu, chứng cứ hợp pháp do nguyên đơn cung cấp mà bị đơn không có phản đối, do đó căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn không cần phải chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Mặt khác, tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định: “2. *Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải chứng minh sự phản đối đó là có căn cứ và phải đưa ra chứng cứ để chứng minh*”, “4. *Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đầy đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Bị đơn ông Lê Minh H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại tòa án và không có ý kiến gì phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Ng.

[7] Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn ông Lê Thanh Ng cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để xét xử vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về các yêu cầu của đương sự Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[8] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Ng:

Hội đồng xét xử xét thấy theo đơn khởi kiện ghi ngày 18/12/2024, ông Lê Thanh Ng khởi kiện ông Lê Minh H với yêu cầu cụ thể như sau: Buộc bị đơn ông Lê Minh H phải chấm dứt hành vi lấn chiếm và trả lại cho ông Lê Thanh Ng phần đất lấn chiếm có diện tích là 50,4m², thuộc thửa đất số: 906, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại ấp 5, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Thanh Ng. Đồng thời, ông Lê Thanh Ng yêu cầu ông Lê Minh H tháo dỡ, di dời nhà, công trình và các tài sản khác trên đất lấn chiếm để trả lại phần đất cho ông Nghị quản lý, sử dụng. Quá trình tham gia tố tụng trước khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Lê Thanh Ng có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Anh Hào và bà Nguyễn Thị Thảo An xác định ông Lê Thanh Ng chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Lê Minh H với nội dung cụ thể:

Buộc bị đơn ông Lê Minh H phải trả lại cho ông Lê Thanh Ng phần đất lấn chiếm có diện tích là 45,1m², thuộc thửa đất số: 906, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần 53 và một phần thửa 54, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp GCN: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018. Đồng thời, buộc ông Lê Minh H tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà tôn và các tài sản khác của ông Hùng trên phần đất lấn chiếm để trả lại đất trống cho ông Lê Thanh Ng quản lý, sử dụng.

Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định “Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu”. Xét thấy, việc ông Lê Thanh Ng có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Anh Hào và bà Nguyễn Thị Thảo An xác định nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Ông Lê Thanh Ng là người quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1000m², thuộc thửa 906, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp GCN: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018. Phần đất này ông Nghị đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thị Kim

Hoa nên đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động sang tên ông Lê Thanh Ng vào ngày 02/04/2018 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

[10]. Về quyền chung của người sử dụng đất: Tại Điều 166 Luật đất đai 2013 có quy định: “1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, “5. Được nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình”; “7. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai”. Hơn nữa, tại Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định các biện pháp bảo vệ quyền sở hữu: “1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền tự bảo vệ, ngăn chặn bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền của mình bằng những biện pháp không trái với quy định pháp luật. 2. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

[11] Theo kết quả tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/04/2025 và kết quả đo đạc ngày 09/04/2025 của Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập theo yêu cầu của Tòa án dưới sự hướng dẫn ranh giới của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh Ng là ông Trịnh Anh Hào và bà Nguyễn Thị Thảo An, sự hướng dẫn ranh giới của ông Lê Minh H thì phần đất tranh chấp diện tích 45.1m² mà ông Lê Minh H đang chiếm hữu, sử dụng thuộc thửa 906, tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần 53 và một phần thửa 54, tờ bản đồ số 15 (tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp GCN: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018. Vị trí cụ thể được xác định trên bản đồ hiện trạng vị trí mang ký hiệu: 906-1 (theo tài liệu 02/CT-UB) và mang ký hiệu: 53-1 và 54-1 (theo tài liệu Bản đồ địa chính) thể hiện rõ tại bảng thống kê phân loại diện tích do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập). Sau khi có kết quả đo đạc thực tế thì ông Lê Thanh Ng có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Anh Hào và bà Nguyễn Thị Thảo An thống nhất với kết quả đo đạc và có lời khai xác định phía nguyên đơn ông Lê Thanh Ng chỉ đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn ông Lê Minh H phải trả lại cho ông Lê Thanh Ng phần đất lấn chiếm có diện tích là 45,1m², thuộc thửa đất số: 906, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần 53 và một phần thửa 54, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố

Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp GCN: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018 là có cơ sở chấp nhận.

[12]. Đối với yêu cầu của ông Lê Thanh Ng đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Lê Minh H tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà tôn và các tài sản khác của ông Hùng trên phần đất lấn chiếm để trả lại đất trống cho ông Lê Thanh Ng quản lý, sử dụng, Hội đồng xét xử có ý kiến như sau: Theo kết quả tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/04/2025 và kết quả đo đạc ngày 09/04/2025 của Công ty TNHH đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – dịch vụ bất động sản Hoàng Long cung cấp cho Tòa án thì trên đất tranh chấp có 01 nhà tôn, vị trí cụ thể được xác định trên bản đồ hiện trạng vị trí mang ký hiệu: 906-1 (theo tài liệu 02/CT-UB) hoặc mang ký hiệu: 53-1 và 54-1 (theo tài liệu Bản đồ địa chính) do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập). Tại Công văn số: 528/UBND ngày 25/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Bình Chánh về việc phúc đáp Công văn số: 1041/TANDKV10 ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung thể hiện: “Qua kiểm tra ghi nhận ý kiến của ông Lê Minh H như sau: Căn nhà được thể hiện trên bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 22/4/2025 do ông Lê Minh H, địa chỉ: 253C/11, ấp 39, xã Bình Chánh xây dựng không có Giấy phép xây dựng”. Quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án ông Hùng vắng mặt và không có ý kiến gì, không cung cấp tài liệu nào chứng minh việc xây dựng nhà có giấy phép xây dựng và không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh được căn nhà tôn ông Hùng xây trên phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Lê Minh H. Hơn nữa, tài liệu chứng cứ do phía nguyên đơn ông Lê Thanh Ng cung cấp và Tòa án thu thập được thể hiện ông Lê Minh H xây nhà trên phần đất mà ông Hùng lấn chiếm của ông Lê Thanh Ng đã được cơ quan nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Nghị. Do đó, việc ông Lê Thanh Ng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Minh H tháo dỡ, di dời nhà tôn và các tài sản khác của ông Hùng để trả lại đất trống cho ông Lê Thanh Ng quản lý, sử dụng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Việc bị đơn ông Lê Minh H lấn chiếm bất hợp pháp và xây dựng nhà tôn trên phần đất diện tích là 45,1m², thuộc thửa đất số: 906, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần 53 và một phần thửa 54, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Lê Thanh Ng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp GCN: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình

Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018 là không có căn cứ và xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Lê Thanh Ng. Do vậy, cần buộc ông Lê Minh H trả lại phần đất lấn chiếm nêu trên và di dời toàn bộ công trình xây dựng là 01 nhà tôn và các tài sản khác trên phần đất lấn chiếm để trả lại đất trống cho ông Lê Thanh Ng quản lý, sử dụng theo yêu cầu khởi kiện của ông Nghị và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của ông Nghị là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[14] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Ng: Buộc bị đơn ông Lê Minh H phải trả lại cho ông Lê Thanh Ng phần đất có diện tích là 45,1m², thuộc thửa đất số: 906, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần 53 và một phần thửa 54, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp GCN: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018. Đồng thời, buộc ông Lê Minh H phải tự tháo dỡ, di dời 01 nhà tôn và các tài sản khác của ông Hùng ra khỏi phần đất lấn chiếm nêu trên để trả lại đất trống cho ông Lê Thanh Ng quản lý, sử dụng. Vị trí cụ thể được xác định trên Bản đồ hiện trạng vị trí mang ký hiệu: 906-1 (theo tài liệu 02/CT-UB) hoặc mang ký hiệu: 53-1 và 54-1 (theo tài liệu Bản đồ địa chính) do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ bất động sản Hoàng Long đo ngày 09/04/2025).

[15] Bị đơn ông Lê Minh H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án và không có yêu cầu phản tố hay có ý kiến phản đối gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Ng nên Tòa án không có cơ sở xem xét.

[16] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[17] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc số tiền là 12.087.900đ (mười hai triệu không trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm đồng), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.000.000đ (một triệu đồng), tổng chi phí thẩm định giá tài sản là: 24.370.000đồng, ông Lê Thanh Ng đã nộp đủ. Tổng cộng chi phí tố tụng là: 36.457.900đ (ba mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Thanh Ng được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Lê Minh H có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Lê Thanh Ng toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nêu trên theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[18] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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 và lệ phí Tòa án thì bị đơn là ông Lê Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 8.298.400đ (tám triệu hai trăm chín

mười tám nghìn bốn trăm đồng); Hoàn lại cho nguyên đơn ông Lê Thanh Ng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 63, khoản 2 và khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 96, Điều 101; Điều 104, Điều 146, Điều 147, Điều 156; Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166; Điều 169, Điều 220, khoản 2 Điều 227; Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 9 Điều 3, Điều 166, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 164; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Ng đối với ông Lê Minh H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Lê Minh H phải trả lại cho ông Lê Thanh Ng phần đất lấn chiếm có diện tích là 45,1m², thuộc thửa đất số: 906, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần 53 và một phần thửa 54, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp GCN: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018. Đồng thời, buộc ông Lê Minh H phải tự tháo dỡ, di dời 01 nhà tôn và các tài sản khác của ông Hùng ra khỏi phần đất lấn chiếm nêu trên để trả lại đất trống cho ông Lê Thanh Ng quản lý, sử dụng. Vị trí cụ thể được xác định trên Bản đồ hiện trạng vị trí mang ký hiệu: 906-1 (theo tài liệu 02/CT-UB) hoặc mang ký hiệu: 53-1 và 54-1 (theo tài liệu Bản đồ địa chính) do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ bất động sản Hoàng Long đo ngày 09/04/2025).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Minh H có trách nhiệm phải trả lại cho ông Lê Thanh Ng các chi phí tố tụng gồm: Chi phí đo đạc số tiền là 12.087.900đ (mười hai triệu không trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm đồng), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.000.000đ (một triệu đồng), chi phí thẩm định giá tài sản là: 24.370.000đ (hai mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng). Tổng cộng chi phí tố tụng là: 36.457.900đ (ba mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm đồng).

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 thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên

phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1 Ông Lê Thanh Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Thanh Ng số tiền là: 1.814.400 đồng (một triệu tám trăm mười bốn nghìn bốn trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0051775 ngày 15/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4.2 Ông Lê Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 8.298.400đ (tám triệu hai trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7a, 7b và 9 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 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV10 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn Cơ



**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 -
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút ngày 26/9/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Cơ**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phan Thị Dòn**

2. Ông **Vũ Huy Hoàng**

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 72/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Thanh Ng**, sinh năm 1977; Hộ khẩu thường trú: 118/114D Bạch Đằng, **Phường Bình Thạnh** (Phường 24, quận Bình Thạnh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Số 1 đường số 5 khu nhà ở Sông Ông Lớn, đường Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Anh Hào, sinh năm 1997 và bà Nguyễn Thị Thảo An, sinh năm 1998; Địa chỉ liên hệ: Số 1 đường số 5 khu nhà ở Sông Ông Lớn, đường Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông **Lê Minh H**, sinh năm 1984; Địa chỉ: 253C/11 ấp 39, xã Bình Chánh (ấp 3, xã An Phú Tây cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 63, khoản 2 và khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 96, Điều 101; Điều 104, Điều 146, Điều 147, Điều 156; Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166; Điều 169, Điều 220, khoản 2 Điều 227; Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 9 Điều 3, Điều 166, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 164; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Ng đối với ông Lê Minh H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc bị đơn ông Lê Minh H phải trả lại cho ông Lê Thanh Ng phần đất có diện tích là 45,1m², thuộc thửa đất số: 906, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần 53 và một phần thửa 54, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh (nay là xã Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 340052, sổ vào sổ cấp GCN: 1370 QSDĐ/APT do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Hoa ngày 20/05/2004, đăng ký biến động sang tên ông Lê Thanh Ng ngày 02/04/2018. Đồng thời, buộc ông Lê Minh H phải tự tháo dỡ, di dời 01 nhà tôn và các tài sản khác của ông Hùng ra khỏi phần đất lấn chiếm nêu trên để trả lại đất trống cho ông Lê Thanh Ng quản lý, sử dụng. Vị trí cụ thể được xác định trên Bản đồ hiện trạng vị trí mang ký hiệu: 906-1 (theo tài liệu 02/CT-UB) hoặc mang ký hiệu: 53-1 và 54-1 (theo tài liệu Bản đồ địa chính) do Công ty TNHH đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ bất động sản Hoàng Long đo ngày 09/04/2025).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Minh H có trách nhiệm phải trả lại cho ông Lê Thanh Ng các chi phí tố tụng gồm: Chi phí đo đạc số tiền là 12.087.900đ (mười hai triệu không trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm đồng), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.000.000đ (một triệu đồng), chi phí thẩm định giá tài sản và phối hợp thẩm định giá tài sản là: 24.370.000đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng là: 36.457.900đ (ba mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm đồng).

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 thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Ông Lê Thanh Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Thanh Ng số tiền là: 1.814.400 đồng (một triệu tám trăm mười bốn nghìn bốn trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0051775 ngày 15/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4.2. Ông Lê Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 8.298.400đ (tám triệu hai trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7a,

7b và 9 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 Luật Thi hành án dân sự.

Biểu quyết 3/3 trên từng vấn đề
Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn Cơ

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

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV10 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn Cơ

