

Bản án số: 1579/2026/DS-PT

Ngày: 19/8/2026

V/v “Tranh chấp về ranh giới
giữa bất động sản liền kề”

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 Hiền

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Kim Dung

Bà Phạm Thị Thanh Trúc

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân –
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Thị
Ngọc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/8/2026, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã
mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số
886/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 về việc “Tranh chấp về ranh
giới giữa bất động sản liền kề”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2026
của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4034/2026/QĐPT-DS
ngày 24 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
11609/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Đàm Gia M**, sinh năm 1967

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Quan Lệ B**, sinh năm 1967 (có mặt)

Theo Giấy ủy quyền số 13633 ngày 23/8/2024 tại **Phòng CI**.

2. Bà **Đàm Nhã M1**, sinh năm 2003 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ liên lạc: **Số B L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- *Bị đơn*: Bà **Trần Thị Thùy D**, sinh năm 1987

Địa chỉ: **Số F Hòa Bình, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ liên lạc: **Số D Hồ N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Kim D1**, sinh năm 1974 (*có mặt*)

Địa chỉ: **Số C T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Theo Giấy ủy quyền số 4783 ngày 30/3/2026 tại Văn phòng C2.

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

1. Ông **Chung Vĩnh H**, sinh năm 1987 (*vắng mặt*)

2. Ông **Lý Quốc H1**, sinh năm 1957 (*có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: **Số F Hòa Bình, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3. Ông **Nông A K**, sinh năm 1980 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: **Số F Hòa Bình, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.**

4. Ông **Bùi Văn C**, sinh năm 1962 (*có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

Địa chỉ: **Số D đường số C, ấp B, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.**

5. Bà **Chung Hỷ N**, sinh năm 1958 (*có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

Địa chỉ: **Số F Hòa Bình, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà **Trần Thị Thùy D**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 27/5/2024, bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn trình bày:

Bà **Đàm Gia M** và bà **Đàm Nhã M1** là chủ sở hữu căn nhà **số F đường H, Phường E, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh** (gọi tắt là căn nhà **số F**) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04662 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H**

cấp ngày 25/11/2020. Hai bà đang thực hiện thủ tục để xin cấp phép xây dựng căn nhà số F (Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59). Khi cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền đến khảo sát hiện trạng nhà đất trước khi cấp giấy phép xây dựng thì phát hiện chủ sở hữu của căn nhà số F đường H, Phường E, Quận A (gọi tắt là căn nhà số F) (Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 59) có hành vi vi phạm xây dựng trước đó. Cụ thể hành vi vi phạm như sau: Các kết cấu dầm, sàn tầng 2 của căn nhà F đường H đã xây dựng lấn chiếm và đè lên kết cấu dầm gác, cột của căn nhà số F đường H. Dấu hiệu vi phạm này không chỉ lấn chiếm diện tích đất, phần không gian phía trên đất mà còn ảnh hưởng đến việc xin cấp phép của bà Đàm Gia M và bà Đàm Nhã M1. Đồng thời gây nguy hiểm, làm sập cả hai căn nhà nêu trên khi tháo dỡ căn nhà hiện hữu để xây lại. Căn cứ các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và các giấy tờ khác có thể xác định chủ sở hữu căn nhà số F đã có hành vi vi phạm luật xây dựng (xây dựng đè lên dầm, cột của căn nhà số F). Hành vi này được thực hiện và đã chấm dứt từ lâu nhưng đến nay cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xử phạt hay xử lý, dẫn đến hết thời hiệu xử phạt. Tuy nhiên, căn cứ Luật xử lý vi phạm hành chính thì dù thời hiệu xử phạt đã hết nhưng đối với hành vi vi phạm pháp luật xây dựng thì chính quyền phải buộc tháo dỡ đối với công trình sai phạm. Do Ủy ban nhân dân Quận A cho rằng vụ việc xây dựng sai phạm đã quá lâu nên không xử phạt chủ sở hữu căn nhà số F và hướng dẫn phải khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp ranh giới bất động sản. Từ những lý do trên, nay bà M, bà M1 đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Buộc chủ sở hữu của căn nhà số F là bà Trần Thị Thùy D tháo dỡ đối với phần công trình xây dựng sai phạm, lấn chiếm ranh giới, đè lên cột, dầm của căn nhà 6 đường H, Phường E, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Trần Thị Thùy D trình bày:

Bà D xác định căn nhà số F là của vợ chồng bà mua lại từ ông Lý Quốc H1 và bà Chung Hỷ N. Sau đó gia đình bà về ở và cho thuê lại, chưa từng sửa chữa nên không có việc lấn chiếm đất, cột và tường của căn nhà số F. Trong trường hợp Tòa án xét xử có việc lấn chiếm đất, cột và tường của căn nhà số F thì vợ

chồng bà cũng không biết có thể xây dựng được tường và cột mới hay không vì không biết kết cấu như thế nào.

Trong trường hợp buộc mua lại, vợ chồng bà cũng không có nhu cầu mua lại phần đất có cột, dầm và tường.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Chung Hỷ N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2025:

Bà N là chủ cũ của hai phần đất 64/9 và F đường H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N cất nhà trên phần đất 64/9 đường H để ở. Do tin phong thủy và để xây nhà cho đẹp nên phần cột, dầm bà N xây dựng dôi ra bên ngoài (bên trong nhà không thấy cột). Phần cột và dầm của căn nhà số F vẫn nằm trong phần đất của căn nhà số F. Sau đó phần đất căn nhà 64/9A, bà N bán lại cho ông Bùi Văn C. Khi ông C cất nhà có nói do miếng đất nhỏ nên mượn tường và cột nhà số F dùng tạm.

Nhà và đất tại số F, sau này bà N bán cho bà Đàm Gia M và bà Đàm Nhã M1. Bà N khẳng định, tường, cột và dầm giữa hai nhà 64/9 và 64/9A là của nhà số F. Nhà số F chỉ mượn và dùng tạm từ thời ông Bùi Văn C mua đất cất nhà.

Phần đất của nhà số F là tiếp giáp, sát với nhà số F đường H và không có khe hở. Phần khe hở là do bà N muốn lùi vào trong để xây nhà không thấy cột.

Tại bản cam kết ngày 15/01/2026, bà N khẳng định nhà và đất số F đường H đã bán cho bà Đàm Gia M và bà Đàm Nhã M1 trong trường hợp phát sinh thêm diện tích thì bà N cũng không tranh chấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2025, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn C trình bày:

Ông C mua phần đất của bà Chung Hỷ N và ông Lý Quốc H1 nay là địa chỉ số F đường H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. Do diện tích đất nhỏ nên ông C có mượn cột và đà (10cm) của nhà bà N (do nhà bà N xây dựng cột dôi ra, không thấy cột bên trong nhà) để dùng tạm. Ông C xây dựng nhà gồm tầng 1, tầng 2 và mái giống như sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác theo Giấy chứng nhận của bà Trần Thị Thùy D được cấp ngày 04/11/2019. Khi xây nhà xong,

ông C bán lại cho bà Chung Hỷ N. Việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là do bà N thực hiện.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Chung Vĩnh H trình bày:

Ông H xác định vợ chồng ông mua căn nhà số F trong thời kỳ hôn nhân nên đây là tài sản chung của vợ chồng.

Ông H thống nhất với ý kiến của bà D và không có ý kiến gì khác.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Quốc H1, ông Nông A K: Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đầy đủ thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với ông H1, ông K nhưng hai ông đã không đến Tòa án để giải quyết. Do đó, Tòa án không thể tiến hành ghi nhận ý kiến đối với ông H1, ông K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 175, 176, 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Đàm Gia M và bà Đàm Nhã M1.

Buộc bà Trần Thị Thùy D và ông Chung Vĩnh H phải tháo dỡ phần lán chiếm không gian và trả lại phần đất có cột, dầm và tường có diện tích là 1,2m² cho bà Đàm Gia M và bà Đàm Nhã M1 thuộc Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59 được xác định bởi các điểm (1,2,5,6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 21/3/2025 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đàm Gia M và bà Đàm Nhã M1 cho bà Trần Thị Thùy D và ông Chung Vĩnh H có thời gian 45 ngày kể từ ngày bản án có

hiệu lực pháp luật để tự tháo dỡ.

2. Bà **Trần Thị Thùy D** và ông **Chung Vĩnh H** có trách nhiệm xây dựng lại cột, dầm và tường mới khi tháo dỡ để tránh ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà **số F đường H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

3. Về án phí:

Bà **Trần Thị Thùy D** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà **Đàm Gia M** và bà **Đàm Nhã M1** số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23P số 0023141 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo vẽ và thẩm định giá: Bà **Trần Thị Thùy D** và ông **Chung Vĩnh H** phải chịu tổng cộng là 41.782.406 đồng.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn bà **Trần Thị Thùy D** có Đơn kháng cáo đề ngày 02/4/2026, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn là người kháng cáo bà **Trần Thị Thùy D** do người đại diện theo ủy quyền bà **Trần Thị Kim D1** trình bày:

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà **Đàm Gia M** do người đại diện theo ủy quyền ông **Phạm Nguyễn Thế T**, bà **Đàm Nhã M1** trình bày:

Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

Về hình thức đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Trần Thị Thùy D**, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hủy toàn bộ bản 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà **Trần Thị Thùy D** trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông **Chung Vĩnh H**, bà **Chung Hỷ N**, ông **Bùi Văn C** có Đơn xin xét xử vắng mặt, ông **Lý Quốc H1** và ông **Nông A K** vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai, không rõ lý do, dù được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đương sự trên.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Theo Công văn số 1426/TTĐĐBĐ ngày 28/11/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ - **Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H** (BL 182) có nội dung:

*“Phần đất tường, cột, dầm nằm ngoài ranh (không thuộc) Giấy chứng nhận số CO408740, số vào sổ cấp GCN: CS04503 do **Sở T** cấp ngày 04/01/2019 cho bà **Trần Thị Thùy D**.*

*Trung tâm không áp được ranh Giấy chứng nhận số CX674386, số vào sổ cấp GCN: CS04662 do **Sở T** cấp ngày 25/11/2020 cho bà **Đàm Gia M** lên bản*

đồ hiện trạng nên không thể xác định phần đất trên có thuộc giấy chứng nhận này hay không? ”. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không xác định được các phần tranh chấp cột, dầm, đà, tường có diện tích bao nhiêu, nằm ở vị trí nào. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/02/2025 (BL 138-141), trong khi bị đơn không thừa nhận, để xác định phần diện tích tranh chấp thuộc sở hữu của nguyên đơn là không chính xác.

[3.2] Theo hồ sơ vụ án thể hiện, phần tranh chấp liên quan đến cột, dầm, tường có liên quan đến kết cấu của hai căn nhà. Nguyên đơn có đơn yêu cầu trưng cầu giám định kết cấu ngày 16/4/2025 để xác định phần kết cấu đang tranh chấp tường, cột, đà, dầm nằm trên ranh giới của căn nhà nào, thuộc sở hữu của ai nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm vừa tuyên buộc bị đơn tháo dỡ vừa buộc bị đơn phải xây dựng lại. Trong khi chưa thu thập chứng cứ hay thẩm định để xác định việc tháo dỡ có an toàn hay không, có khả năng tác động đến kết cấu công trình như thế nào và xác định người chịu trách nhiệm thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn cũng như bồi thường thiệt hại xảy ra nếu có.

[3.3] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xem xét toàn diện, khách quan vụ án, chưa xác định ranh giới, tọa độ của hai thửa đất để xác định phần diện tích tranh chấp thuộc thửa đất nào. Chưa làm rõ nguồn gốc hình thành cột, dầm, tường và tình trạng tường chung, chưa đánh giá đầy đủ việc tháo dỡ có ảnh hưởng kết cấu ra sao. Ngoài ra, cần lưu ý trong trường hợp một bên có nhu cầu thay đổi hiện trạng, xây dựng mới hoặc điều chỉnh ranh giới sử dụng thì cần liên hệ với cơ quan đo đạc, xác lập ranh giới và thủ tục đất đai, theo quy định pháp luật.

[3.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa đổi bổ sung 2025, hủy toàn bộ Bản án số 30/2026/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển trả hồ

sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thẩm quyền.

[3.5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 192, Điều 217, Điều 293, Điều 306, Khoản 3 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà **Trần Thị Thùy D** trong hạn luật định được chấp nhận.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Trần Thị Thùy D**.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án số 30/2026/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc “*Tranh chấp về ranh giới giữa bất động sản liền kề*” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Bà **Đàm Gia M**, sinh năm 1967

2. Bà **Đàm Nhã M1**, sinh năm 2003

- *Bị đơn:* Bà **Trần Thị Thùy D**, sinh năm 1987

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Trần Thị Thùy D** phải chịu là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020460 ngày

02/4/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà **Trần Thị Thùy D** đã nộp đủ án phí.

Các đương sự thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

5. Trường hợp bản án 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 dân sự, 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.

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

Hội đồng xét xử phúc thẩm

Thẩm phán

Thẩm phán

**Thẩm phán – Chủ tọa
phiên tòa**

Bùi Thị Kim Dung

Phạm Thị Thanh Trúc

Trương Văn Hiền