

Bản án số: 67/2026/DS-ST

Ngày: 13/01/2026

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 Long Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Ân

2. Bà Phan Thị Dòn

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Bích Diệp – 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: Bà Dương Thị Thanh Nhân, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026, 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: 87/2025/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: 643/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 105/2025/QĐST-DS ngày 16/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh L, sinh năm 1962

Địa chỉ: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Ngọc Sơn, sinh năm 1989

Địa chỉ: phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1954

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960

Địa chỉ: xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/12/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L và người đại diện theo uỷ quyền ông Cao Ngọc Sơn trình bày:

Ngày 27/01/2015, bà Trần Thị Thanh L nhận chuyển nhượng phần đất thuộc các thửa đất số 630 (diện tích 200,4 m²), thửa 638 (diện tích 2.801,2 m²) từ bản số 44 tương ứng các thửa mới là thửa 646, 647 từ bản đồ số 44 bộ địa chính xã T,

Thành phố Hồ Chí Minh của hộ ông Nguyễn Ngọc A tại Văn phòng công chứng An Lạc – Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị Thanh L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với nhà nước. Ngày 31/03/2015, bà Trần Thị Thanh L được UBND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 609242, số vào sổ cấp GCN: CH04446 đối với phần đất trên. Quá trình sử dụng bà Loan phát hiện bà Phạm Thị P hiện đang lấn chiếm trái phép phần đất của bà Loan. Bà Loan có yêu cầu bà P chấm dứt và trả lại phần đất cho bà Loan nhưng bà P không thực hiện.

Đến năm 2017 bà Phạm Thị P đã khởi kiện tranh chấp phần đất tại thửa 646, 647 tờ bản đồ số 44 tại xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với hộ ông Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Ngọc A (phần đất này bà Loan nhận sang nhượng từ hộ ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Ngọc T mà bà Loan đang quản lý sử dụng). Ngày 07/06/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo Bản số 892/2023/DS-ST và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P, xác định phần đất đang trên không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phạm Thị P. Bà Phạm Thị P kháng cáo Bản án. Tại Bản án số 776/2023/DS-PT ngày 15/01/2023 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh đã tuyên y án sơ thẩm và đã xác định bác toàn bộ yêu cầu bà Phạm Thị P. Người sử dụng hợp pháp phần đất trên là bà Trần Thị Thanh L.

Bà Loan đã nhiều lần yêu cầu bà Phạm Thị P di dời và trả lại phần đất trên cho bà Loan nhưng bà P không thực hiện.

Vì vậy bà Trần Thị Thanh L khởi kiện và yêu cầu:

Buộc bà Phạm Thị P chấm dứt hành vi lấn chiếm trái phép phần đất có diện tích 443,2 m² thuộc 01 phần thửa đất số 646, 647 tờ bản đồ số 44, bộ địa chính xã T, Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng Bản đồ hiện trạng vị trí –áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí lập ngày 30/5/2025, tại phần hiện trạng tỷ lệ 1/500, cụ thể tại: vị trí (3) Ao, diện tích 252,7 m², vị trí (4) lối đi xi măng 7,2 m² (thuộc 01 phần thửa 646), vị trí (5) Ao, diện tích 10,8 m², vị trí (6) lối đi xi măng, diện tích 43,2 m², vị trí (7) Ao, diện tích 129,3 m² (thuộc 01 phần thửa số 467) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 609242, số vào sổ cấp GCN: CH04446 do UBND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/03/2015 cho bà Trần Thị Thanh L.

Bà Phạm Thị P có nghĩa vụ trả lại toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 08/4/2025; chi phí đo vẽ 17.335.574 đồng theo Hợp đồng đo vẽ ngày 29/4/2025; chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp 24.250.000 đồng theo Phiếu thu ngày 09/01/2026 cho bà Trần Thị Thanh L

Bị đơn bà Phạm Thị P có người đại diện hợp pháp là bà Phạm Thị H trình bày:

Nguồn gốc đất là của nhà nước cấp cho 14 hộ dân vào năm 1977, mỗi hộ có diện tích là 20x50; tổng diện tích là 1000m², đất thổ cư còn lại thuộc lộ giới Kinh Sáng, ngang vô 30m, theo biên bản của chủ tịch ông Trần Văn Xđề ngày 21/06/2002 là một bằng chứng chính xác; là ông Tô, ông Ngọc Anh, ông Ngọc T không lấy đất được của người dân, bản tự khai của ông Ngọc Tđề ngày 05/09/2016, nhà nước không có cấp đất cho ba cha con ông Tô, ông Nguyễn Ngọc A, như vậy đất ở đâu ông Ngọc A và ông Ngọc T có mà đem đất bán cho bà Trần Thị Thanh L ngày

31/03/2015 với diện tích là 2600,8m² đất vườn. Phần đất của nhà nước cấp cho ông Tạ Văn N, phần đất không có liên quan gì đến ông Tô ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Ngọc T. Vào năm 1977 nhà nước cấp đất cho bà Nguyễn Thị Bảy, bà Bảy sinh năm 1924 (đã chết). Rồi đến năm 1982 ba tôi là ông Phạm Văn Hải đã sang nhượng lại của bà Bảy với diện tích 20x50, tổng diện tích 1000m², còn lộ giới Kinh Sáng, ngang 30 m với giá 20 vạn lúa vào năm 1982 bằng giấy tay. Phần đất này gia đình bà P ở ổn định tại chỗ từ năm 1982, bà P là người sử dụng và quản lý.

Vì vậy đơn khởi kiện của bà Trần Thị Thanh L là không đúng thực tế nên Phạm Thị P không đồng ý trả đất cho bà Trần Thị Thanh L vì đất đó của gia đình bà P. Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thanh L.

Tại bản tự khai ngày 15/12/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Bà H là em ruột của bà Phạm Thị P, phần đất mà các bên tranh chấp là do bà Phạm Thị P quản lý sử dụng, không liên quan đến bà H, bà H chỉ là đại diện theo uỷ quyền của bà P tham gia tố tụng vì vậy bà H đề nghị tiếp tục đưa vụ án ra xét xử, bà H đồng ý với ý kiến của bà P, đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L.

Tại phiên toà:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L, ông Cao Ngọc Sơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

Buộc bà Phạm Thị P chấm dứt hành vi lấn chiếm trái phép phần đất có diện tích 443,2 m² thuộc 01 phần thửa đất số 646, 647 tờ bản đồ số 44, bộ địa chính xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh (nay là xã Tân Nhựt). Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng Bản đồ hiện trạng vị trí –áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí lập ngày 30/5/2025 tại phần hiện trạng tỷ lệ 1/500 , cụ thể tại: vị trí (3) Ao, diện tích 252,7 m², vị trí (4) lối đi xi măng 7,2 m² (thuộc 01 phần thửa 646), vị trí (5) Ao, diện tích 10,8 m², vị trí (6) lối đi xi măng, diện tích 43,2 m², vị trí (7) Ao, diện tích 129,3 m² (thuộc 01 phần thửa số 467) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 609242, số vào sổ cấp GCN: CH04446 do UBND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/03/2015 cho bà Trần Thị Thanh L.

Bà Phạm Thị P có nghĩa vụ trả lại toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 08/4/2025; chi phí đo vẽ 17.335.574 đồng theo Hợp đồng đo vẽ ngày 29/4/2025; Chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp 24.250.000 đồng theo Phiếu thu ngày 09/01/2026 cho bà Trần Thị Thanh L

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phạm Thị P, cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Dương Thị Thanh Nhân, Kiểm sát viên, trình bày: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật tuy nhiên có vi phạm về thời hạn xét xử.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên toà, các quy định của pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.1.] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L khởi kiện bị đơn bà Phạm Thị P tranh chấp quyền sử dụng đất, phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Toà án năm 2025 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Cao Ngọc Sơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phạm Thị P cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H có mặt tại phiên toà.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

[4] Phần đất đang tranh chấp có diện tích 443,2 m² thuộc 01 phần thửa đất số 646, 647 tờ bản đồ số 44, bộ địa chính xã T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của hộ Nguyễn Ngọc A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 293005, sổ vào sổ cấp GCN: CH01428 do UBND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/07/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 286735, sổ vào sổ cấp GCN: CH01891 do UBND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/03/2012. Ngày 27/01/2015, ông hộ Nguyễn Ngọc A gồm bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Ngọc A, bà Đoàn Thị K, bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc H sang nhượng phần quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 630 (diện tích 200,4 m²), thửa 638 (diện tích 2.801,2 m²) tờ bản đồ số 44 tương ứng các thửa mới là thửa 646, 647 tờ bản đồ số 44 tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Thanh L. Ngày 31/03/2015, UBND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 609242, sổ vào sổ cấp GCN: CH04446 cho bà Trần Thị Thanh L.

[5] Ngày 12/05/2025, Toà án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là Toà án nhân dân Khu vực 10), Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và chứng kiến đo vẽ hiện trạng, vị trí và áp ranh Giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp và hiện trạng như sau: đất trống và ao. Hiện trạng và diện tích cụ thể do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường) Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (Ba triệu) đồng bà Trần Thị Thanh L đã nộp theo phiếu thu ngày 08/4/2025

[6] Phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 443,2 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí –áp ranh ngày 30/5/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí thể hiện như sau: Hiện trạng tỷ lệ 1/500, cụ thể tại: vị trí (3) Ao, diện tích 252,7 m², vị trí (4) lối đi xi măng 7,2 m² (thuộc 01 phần thửa 646), vị trí (5) Ao, diện tích 10,8 m², vị trí (6) lối đi xi măng, diện tích 43,2 m², vị trí (7) Ao, diện tích 129,3 m² (thuộc 01 phần thửa số 467) tờ bản đồ số 44, bộ địa chính xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh (nay là xã Tân Nhựt), Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí đo vẽ là 17.335.574 (Mười bảy triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm bảy mươi bốn) đồng do nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L đã nộp tạm ứng đầy đủ.

[7] Ngày 05/9/2025, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh cung cấp toàn bộ hồ sơ liên quan đến hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04446 ngày 31 tháng 3 năm 2015 cho bà Trần Thị Thanh L, gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04446 ngày 31 tháng 3 năm 2015; Bản đồ hiện trạng vị trí HĐ 932; Đơn đăng ký biến động; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 00429 (27/01/2015); Giấy cam kết; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0317327, số 0317427; Hồ sơ biến động chuyển mục đích đất ở ngày 29/9/2015; Bản đồ hiện trạng vị trí số 04T29/BĐĐC 2015; Đơn đăng ký biến động; Quyết định số 4937/QĐ-UBND (16/6/2015); Quyết định điều chỉnh số 6263/QĐ-UBND (27/7/2015); Biên bản giao đất; Thông báo nợ tiền SDD; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 3098174; Hồ sơ biến động xoá nợ tiền SDD ngày 29/3/2017; Thanh toán nợ SDD; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 1927431.

[8] Theo Công văn trả lời số 844/UBND ngày 13/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời như sau:

Vị trí khu đất tranh chấp thuộc một phần thửa 646 (phân chiết từ thửa 32), trọn thửa 647 (phân chiết từ thửa 35) tờ bản đồ 123 tài liệu bản đồ địa chính (tờ 44 xã Tân Nhựt cũ). Nhằm một phần các thửa 406, 407 tờ bản đồ số 06 tài liệu 02/CT-UB bộ địa chính (xã Tân Nhựt cũ).

I. Về quá trình đăng ký:

1. Tài liệu 02/CT-UB: Thuộc tờ bản đồ số 06.

- Thửa đất số 406, diện tích 2784 m², loại đất: L, do ông Nguyễn Văn Tỏ kê khai số đã ngoại năm 1992.

- Thửa đất số 407, diện tích 15436 m², loại đất: L, trên Sổ đã ngoại ghi thổ tập trung.

2. Tài liệu Bản đồ địa chính năm 2004: Thuộc từ bản đồ số 123 xã Tân Nhựt (tờ 44 xã Tân Nhựt cũ).

- Thửa đất số 32, diện tích 1216.6 m², loại đất: LNK, do ông Nguyễn Văn Tỏ kê khai năm 2004.

- Thửa đất số 35, diện tích 237.4 m², loại đất: Ao, do ông Nguyễn Văn Tò kê khai năm 2004.

II. Về nguồn gốc quá trình cấp giấy chứng nhận:

1. Quá trình cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 646:

- Đất của ông Nguyễn Văn Tò sử dụng, ông Tò chết, con là ông Nguyễn Ngọc A đại diện các đồng thừa kế đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01427 ngày 25 tháng 7 năm 2011 (Theo tài liệu BĐĐC thửa 629 phân chiết từ thửa 32) và số CH01426 (một phần thửa 406 theo tài liệu 02/CT-UB) ngày 25 tháng 7 năm 2011.

- Đến năm 2012 ông Nguyễn Ngọc A đại diện các đồng thừa kế thực hiện tách thửa và hợp thửa (thửa đất mới hình thành 638) thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01891 ngày 01 tháng 3 năm 2012.

- Đến năm 2015, chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh L. Bà Loan cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04446 ngày 31 tháng 3 năm 2015.

2. Quá trình cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 647:

- Ông Nguyễn Ngọc A đại diện các đồng thừa kế được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01428 ngày 25 tháng 7 năm 2011. Thửa đất được cấp là thửa 630 (phân chiết từ thửa 35).

- Đến năm 2015, chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh L. Bà Loan cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04446 ngày 31 tháng 3 năm 2015.

[9] Do các bên đương sự không xác định được giá trị của phần đất đang tranh chấp và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có Đơn yêu cầu thẩm định giá phần đất đang tranh chấp. Ngày 15/12/2025, Toà án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 3012/TAKV10, yêu cầu Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới tiến hành thẩm định giá đối với phần đất tranh chấp.

Chi phí thẩm định giá là 24.250.000 (Hai mươi bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng, nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L đã nộp tạm ứng theo Phiếu thu ngày 09/01/2026.

Theo Chứng thư thẩm định số 121/2025 ngày 30/12/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới với kết quả như sau: Phần đất diện tích 443,2 m² có giá 3.250.000 đồng/m² với tổng giá trị là 1.440.400.000 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm nghìn đồng)

[10] Phần đất mà bà Trần Thị Thanh L đang tranh chấp với bà Phạm Thị P thì vào năm 2017 bà Phạm Thị P đã khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Ngọc T (hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc A) được Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý ngày 17/7/2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Ngày 07/6/2023 Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và theo Bản án dân sự sơ thẩm số 892/2023/DS-ST, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc A đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà Trần Thị Thanh L, bà Trần Thị Thanh L đã được

cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04446 ngày 31 tháng 3 năm 2015 và tuyên xử không chấp yêu cầu của bà Phạm Thị P về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Ngọc T trả lại cho bà Phạm Thị P phần đất thuộc lộ giới kênh Sáng Ngang có chiều dài 21,91m và 22,88m, chiều rộng 20,40m, tổng diện tích là 443,3m², thuộc thửa 647, và một phần thửa 646, tờ bản đồ số 44, tọa lạc ấp 1, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đang tranh chấp đã cấp quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thanh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm. Ngày 16/6/2023, bà Phạm Thị P, bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 892/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 và yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P. Ngày 15/11/2023, Toà án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử Sơ thẩm. Theo nội dung Bản án dân sự Sơ thẩm số 776/2023/DS-PT ngày 15/11/2023 của Toà án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị P, bà Phạm Thị H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[11] Xét thấy, hộ ông Nguyễn Ngọc A đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà Trần Thị Thanh L vào năm 2015. Bà Trần Thị Thanh L đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04446 ngày 31 tháng 3 năm 2015 và hộ ông Nguyễn Ngọc A đã bàn giao phần đất cho bà Trần Thị Thanh L quản lý sử dụng. Quyền lợi và nghĩa vụ của hộ ông Nguyễn Ngọc A đã hoàn thành và ông Nguyễn Ngọc A đã xác định không có tranh chấp phần đất trên với bà Trần Thị Thanh L. Ngoài ra, việc bà Phạm Thị P tranh chấp quyền sử dụng đất phần đất đối với hộ ông Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Ngọc A đã được Toà án giải quyết bằng Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, việc không đưa các thành viên hộ ông Nguyễn Ngọc A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[12] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 163, Điều 167, Điều 173, Điều 174, Điều 256 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 105, Điều 106, Điều 107, Điều 158, Điều 159, Điều 160, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 199 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, Điều 170, Điều 179, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L.

[13] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị P phải chịu. Do nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L đã nộp tạm ứng nên bị đơn bà Phạm Thị P có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Thanh L số tiền chi phí tố tụng.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị P phải chịu. Tuy nhiên bà Phạm Thị P, sinh năm 1954 là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn giảm án phí nên bà Phạm Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025

- Căn cứ Điều 163, Điều 167, Điều 173, Điều 174, Điều 256 của Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 105, Điều 106, Điều 107, Điều 158, Điều 159, Điều 160, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 199 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, Điều 168, Điều 170, Điều 179, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Phạm Thị P:

Buộc bà Phạm Thị P chấm dứt hành vi lấn chiếm trái phép phần đất có diện tích 443,2 m² thuộc 01 phần thửa đất số 646, thửa 647 tờ bản đồ số 44, bộ địa chính xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh (nay là xã Tân Nhựt). Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng phần hiện trạng tỷ lệ 1/500 của Bản đồ hiện trạng vị trí –áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí lập ngày 30/5/2025, cụ thể tại: vị trí (3) Ao, diện tích 252,7 m², vị trí (4) lối đi xi măng 7,2 m² (thuộc 01 phần thửa 646), vị trí (5) Ao, diện tích 10,8 m², vị trí (6) lối đi xi măng, diện tích 43,2 m², vị trí (7) Ao, diện tích 129,3 m² (thuộc 01 phần thửa số 467) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 609242, số vào sổ cấp GCN: CH04446 do UBND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/03/2015 cho bà Trần Thị Thanh L.

4. Về chi phí tố tụng:

- Bà Phạm Thị P có nghĩa vụ trả lại toàn bộ chi phí tố tụng cho bà Trần Thị Thanh L với số tiền là 44.585.574 đồng (Bốn mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi lăm nghìn, năm trăm bảy mươi bốn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị P phải chịu là 55.212.000 đồng (Năm mươi lăm triệu hai trăm mười hai nghìn đồng). Do bà Phạm Thị P, sinh năm 1954 là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí và được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà Phạm Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được tổng đạt hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

7. 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 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Thi hành án dân sự Tp.Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

Lê Long Toàn