

**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: 1240/2025/DS-PT
Ngày: 22 - 9 - 2025
V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản
là 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 Bùi Thị Thương

Bà Nguyễn Thị Ly

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 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 307/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2025/QĐ-PT ngày 10/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2025/QĐ-PT ngày 18/02/2025, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 94/2025/TB-TA ngày 28/3/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 33/2025/QĐ-PT ngày 12/5/2025, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 307/2024/QĐ-TĐ ngày 05/9/2025, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 16090/2025/TB-TA ngày 05/9/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Anh T, sinh năm 1982, bà Vũ Thị S, sinh năm 1978; HKTT: Tổ F, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; chỗ ở: Tổ A, khu phố P, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1969 bà Bùi Thị Ngọc T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Văn Q - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ: Công ty TNHH L, số C Cách

Mạng T, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Nguyễn Huỳnh Đăng K; địa chỉ: G N, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin vắng mặt).

3.2. Ông Bùi Thanh H, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Bà Trần Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành T1 và bà Bùi Thị Ngọc T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày: Năm 2017 vợ chồng ông T, bà S có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành T1, bà Bùi Thị Ngọc T2 quyền sử dụng đất diện tích đất ngang 7 mét, dài hết đất, một bên dài 27,5m, một bên dài 28,4m, diện tích 194m². Khi nhận chuyển nhượng đất đang nằm trong thửa 1137, tờ bản đồ 26, xã T, huyện T (nay là phường T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Khi thoả thuận nhận chuyển nhượng ông, bà chỉ yêu cầu nhận chuyển nhượng của ông T1, bà T2 diện tích đất như trên, không có thoả thuận nhận chuyển nhượng 7 mét tính từ diện tích đất hiện hữu của ông T, bà S. Khi đo đạc để tách thửa có mặt của bà S và bà T2 và bà T2 đã chỉ ranh cho cán bộ đo đạc. Mốc giới phía giáp đất ông T, bà S hiện hữu có cọc mốc bê tông nhưng hiện nay không còn. Sau khi đo đạc hai bên có cắm cọc sắt làm ranh và hiện cọc sắt vẫn còn.

Sau khi đo đạc thì thủ tục lên thổ cư và tách thửa do vợ chồng ông T1, bà T2 thực hiện. Ngày 09/01/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 01/3/2019, ông T, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1886 tờ bản đồ 26, phường P, thị xã P với diện tích 194m², có 100m² đất ở, 94m² đất trồng cây lâu năm.

Từ khi nhận chuyển nhượng ông T, bà S san lấp mặt bằng nhưng không sử dụng. Khi san lấp không còn cọc mốc, ông T, bà S không biết ai đã nhổ bỏ cọc mốc.

Năm 2022, khi ông T1, bà T2 tiến hành xây dựng hàng rào và chặt cây tràm trên diện tích của ông T, bà S nên phát sinh tranh chấp. Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng dựng hàng rào tôn trên ranh giới, cột mốc cũ khi đo đạc tách thửa và thoả thuận với nguyên đơn là không đúng. Hàng rào và cột bê tông hàng rào là do ông T1, bà T2 tự ý dựng lên. Khi ông T1, bà T2 dựng lên cùng lúc đang xây nhà trọ nên nguyên đơn nghĩ đó là công trình phụ trông giữ tài sản khi xây dựng nên không phản đối. Đến khi ông T1, bà T chặt hạ cây trên phân đất thì phát sinh tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 25m². Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Buộc ông T1, bà T2 tự tháo dỡ toàn bộ công

trình, kiến trúc trên đất để trả lại diện tích 24,5m² lấn chiếm thuộc thửa 1886, tờ bản đồ 26, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo kết quả đo đạc ngày 20/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bị đơn ông Nguyễn Thành T1, bà Bùi Thị Ngọc T2 trình bày: Khoảng năm 1997 vợ chồng ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng 01 thửa đất diện tích bao nhiêu không nhớ, của bà Cao Thị H1 (hiện tại bà H1 đã chết). Khi nhận chuyển nhượng bà H1 có chỉ ranh mốc cụ thể từ vách nhà bà H1 có 02 cột mốc bằng bê tông giáp đường mương kéo qua 8 mét chừa lại cho bà H1, còn lại bà H1 chuyển nhượng cho ông T1, bà T2. Bốn góc đất chuyển nhượng bà H1 có chỉ ranh và khi làm thủ tục tách thửa cán bộ địa chính xuống đo đạc, hai bên có cắm cọc mốc bằng bê tông. Khi nhận chuyển nhượng đất bà H1 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1, bà T2 có làm thủ tục tách thửa có đo đạc cắm mốc giáp ranh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đến năm khoảng năm 2000 ông T1, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích cấp giấy 530m², thửa 947 (nay là thửa 1137), tờ bản đồ 26, xã T (nay là phường T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông T1, bà T2 xác định cạnh giáp ông T3 (thửa 600 cũ, hiện tại thửa 281 của ông T, bà S) có kích thước dài 28,4m.

Đối với phần đất của bà H1 đã chuyển nhượng cho ông T1, bà T2. Sau khi nhận chuyển nhượng hai bên không tranh chấp với nhau về ranh mốc.

Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trồng, ao nước, ông T1, bà T2 san lấp dần thành nền đất bằng phẳng. Đến năm 2019 ông T1, bà T2 thoả thuận chuyển nhượng lại một phần diện tích cho ông T, bà S. Diện tích chuyển nhượng hai bên thoả thuận chiều ngang 7m. Tuy nhiên cách đo được tính từ cột mốc phía đất bà H1 (đã chuyển nhượng cho ông T, bà S) kéo qua 8m và cộng thêm 7m ông T1, bà T2 chuyển nhượng, tổng cộng 15m ngang tính từ cọc mốc bê tông nhà bà H1. Chiều dài hết đất, cụ thể bao nhiêu mét không nhớ. Tuy nhiên khi ông S, bà T mời địa chính đo đạc thực tế để tách thửa thì phát hiện đất phía bà H1 dài 8,2m đến cọc mốc đất giữa ông T1, bà T2. Cộng thêm 7m ngang chuyển nhượng từ ông T1, bà T2 nên tổng cộng mặt tiền đất của ông T, bà S là 15,2m, tính từ cọc mốc đất bà H1. Hai bên thống nhất đất mặt tiền của ông T, bà S là 15,2m và cắm thêm cọc mốc. Việc thoả thuận này hai bên nói với nhau, không lập biên bản. Các cọc mốc đất của bà H1 hiện nay không còn. Khi đo đạc để tách thửa có bà T2 và bà S và bà S là người chỉ ranh cho cán bộ đo vẽ tính từ cọc mốc của bà H1, hiện tại cọc mốc không còn (theo bản ảnh bị đơn giao nộp).

Sau đó ông T1, bà T2 chuyển đổi mục đích 100m² thổ cư và tách thửa 1337 thêm thành thửa 1886, đồng thời chuyển nhượng cho ông T, bà S vào ngày 09/01/2019. Diện tích thửa 1886, tờ bản đồ 26, phường T, thị xã P ông T1, bà T2 chuyển nhượng cho ông T, bà S là 194m². Ngày 01/3/2019, ông T, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa 1337, ông T1, bà T2 tiến hành xây dựng nhà trọ vào năm 2020. Sau khi làm nhà trọ, ông T1, bà T2 có tiến hành dựng hàng rào bằng tôn trên cọc mốc ranh giới cũ. Khi ông T1, bà T2 dựng hàng rào phía ông T, bà S có đến xem và không có ý kiến.

Phần đất và ranh mốc phía ông T, bà S tự phá và san lấp mặt bằng. Hai cọc mốc ranh giới giữa đất ông T1, bà T2 với ông T, bà S hiện vẫn còn và được ông T1, bà T2 dựng hàng rào tôn chông lên.

Thời gian gần đây khi Điện lực thực hiện việc trồng trụ điện nhưng ông T, bà S không đồng ý do cho rằng lấn đất. Sau đó ông T, bà S mời địa chính xuống đo và sau đó cho rằng ông T1, bà T2 lấn đất nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay ông Nguyễn Thành T1, bà Bùi Thị Ngọc T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T1, bà T2 yêu cầu khôi phục cọc mốc theo thỏa thuận ban đầu giữa ông T1, bà T2 với ông T, bà S như mô tả ở trên. Trường hợp khôi phục như trên mà ông T1, bà T2 lấn đất thì ông, bà đồng ý trả lại diện tích lấn chiếm.

Ông T1, bà T2 đồng ý với ý kiến của những người làm chứng. Tuy nhiên, ông T1, bà T2 xác định diện tích đất ông H chuyển nhượng là phần đất khác giáp ranh với thửa 1337.

- Người làm chứng ông Bùi Thanh H trình bày: Ông H là hàng xóm với bà T2, ông T1 nhưng không có quan hệ họ hàng với ông T, bà S, ông T1, bà T2. Khoảng hơn 10 năm trước, nguồn gốc đất của ông T1, bà T2 là do ông H nhận chuyển nhượng lại của bà H1. Khi nhận chuyển nhượng của bà H1 thì đất chưa được cấp giấy, việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy viết tay. Diện tích mua bao nhiêu ông H không nhớ. Ranh giới một bên giáp với đất của bà N. Phần giáp ranh là ao trũng không có cọc mốc ranh giới. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông H chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho bà T2, ông T1. Khi chuyển nhượng bằng giấy tay, không cắm mốc do đất chưa được cấp giấy.

Về nguồn gốc đất của ông T, bà S là của bà N. Khi bà N còn sống có cắm 4 cọc mốc ở 4 góc đất, ba cọc mốc giáp ruộng, 1 cọc mốc đóng trên đường đi giáp với đất bà H1. Cọc mốc này do bà N tự đóng trước khi ông H nhận chuyển nhượng đất của bà H1. Hiện trạng diện tích đất lúc đó là ao trũng ngập nước.

Như vậy, đất của bà N một bên giáp ranh với đất của ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng của ông H, một bên giáp một thửa ruộng khác không biết chủ sử dụng. Sau đó, bà N chuyển nhượng lại cho ông T4. Ông T4 chuyển nhượng lại cho ông T, bà S. Khi bà N chuyển nhượng lại cho ông T4 đất còn cột mốc. Sau khi ông T4 chuyển nhượng cho ông T, bà S thì ông T bà S san lấp mặt bằng thì không còn thấy cột mốc nữa. Cột mốc mất lúc nào ông H không biết.

Đối với phần đất của ông T1, bà T2 sau khi nhận chuyển nhượng của ông H đã san lấp xây nhà trọ. Khi xây nhà trọ không còn cọc mốc giáp ranh với đất của ông T, bà S. Khi ông H xây phòng trọ thì không thấy ông T, bà S tới xem đất hay tranh chấp với bà T2, ông T1. Bà Trần Thị M là vợ ông H. Do giao dịch do ông H thực hiện nên bà M không biết sự việc.

- Người làm chứng bà Trần Thị M trình bày: Bà M không có quan hệ họ hàng đối với ông T, bà S, ông T1, bà T2 mà chỉ là hàng xóm. Đối với ranh giới đất giữa ông T, bà S, ông T1, bà T2 như thế nào thì bà M không biết.

- Người làm chứng ông Nguyễn Huỳnh Đăng K trình bày: Ông K với ông T, bà S, ông T1, bà T2 không có quan hệ họ hàng hay quen biết. Ông K đang công tác tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P. Do đó, trước đây khi ông T1, bà T2 thực hiện thủ tục tách thửa đất ở phường T nên ông K có được phân công thực hiện thủ tục đo đạc bản đồ để tách thửa. Khi ông K đến hiện trường để đo đạc cắm mốc đất có mặt của vợ chồng bà T2 và vợ chồng bà S. Tại hiện trường các bên có yêu cầu lấy mốc giới từ thửa đất giáp ranh của vợ chồng bà S kéo qua 8,2m, sau đó đo tiếp 7m ngang của thửa đất bà T2, ông T1 để tách thửa. Khi đo đạc xong các bên có cắm mốc để làm ranh. Vị trí, diện tích tách thửa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có toạ độ trùng khớp với vị trí, diện tích các bên thoả thuận tách thửa.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T, bà Vũ Thị S đối với diện tích 0,5m².

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh T, bà Vũ Thị S đối với ông Nguyễn Thành T1, bà Bùi Thị Ngọc T2 về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất:

- Buộc ông Nguyễn Thành T1, bà Bùi Thị Ngọc T2 trả lại cho ông Lê Anh T, bà Vũ Thị S diện tích 24,5m², thuộc một phần thửa đất số 1886 tờ bản đồ 26, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm 7, 10, 13, 14, 7 của Sơ đồ vị trí ngày 20/8/2024, của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976607 ngày 01/3/2019 cho ông Lê Anh T, bà Vũ Thị S.

Ông Nguyễn Thành T1, bà Bùi Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên diện tích 24,5m², thuộc một phần thửa đất số 1886 tờ bản đồ 26, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm 7, 10, 13, 14, 7 của Sơ đồ vị trí ngày 20/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 11/9/2024 ông Nguyễn Thành T1 và bà Bùi Thị Ngọc T2 là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 bị đơn:

[1.1] Đối với việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 25m^2 thửa 1886, tờ bản đồ 26, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất $24,5\text{m}^2$ như kết quả đo đạc thực tế nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích $0,5\text{m}^2$ là có căn cứ.

[1.2] Đối với phần đất tranh chấp $24,5\text{m}^2$:

Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thể hiện thửa đất số 1337 có nguồn gốc là của ông Nguyễn N, bà Cao Thị H1. Ngày 26/9/2005, ông N, bà H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T1, bà Bùi Thị Ngọc T2. Ngày 21/10/2005, ông T1, bà T2 được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông T1, bà T2 thực hiện thủ tục tách thửa 1337 thêm thửa 1886, tờ bản đồ 26, phường T, thị xã P, diện tích 194m^2 , trong đó có 94m^2 đất ở và 100m^2 đất trồng cây lâu năm. Ngày 09/01/2019, ông T1, bà T2 chuyển nhượng thửa 1886 cho ông Lê Anh T và bà Vũ Thị S.

Bị đơn ông T1, bà T2 cho rằng khi chuyển nhượng cho nguyên đơn ông T, bà S thì có thỏa thuận chiều ngang 7 mét nhưng được tính từ cọc mốc phía đất bà H1 (đã chuyển nhượng cho ông T, bà S) kéo qua 8m và cộng thêm 7m ông T1, bà T2 chuyển nhượng cho ông T, bà S, tổng cộng 15m ngang, dài hết đất. Tuy nhiên khi ông T, S mời địa chính đo đạc để tách thửa thì phát hiện đất phía bà H1 dài 8,2m đến cọc mốc đất giữa ông T1, bà T2 cộng thêm 7m ngang chuyển nhượng từ ông T1, bà T2 nên tổng cộng mặt tiền đất của ông T, bà S là 15,2m tính từ cọc mốc đất bà H1. Hai bên thống nhất đất mặt tiền của ông T, bà S là 15,2m và cắm thêm cọc mốc. Việc thỏa thuận này hai bên nói với nhau, không lập biên bản.

Qua ý kiến của bị đơn ông T1, bà T2 cho rằng tổng chiều dài đất mặt tiền của ông T, bà S là 15,2m nêu trên, thấy: Theo sơ đồ vị trí ngày 20/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B thể hiện tổng chiều dài đất mặt tiền của ông T, bà S gồm thửa 1281 và thửa 1886 là 15,19m, phù hợp lời khai của bị đơn cho rằng tổng chiều dài mặt tiền đất của ông T, bà S là 15,2m. Tọa độ vị trí thửa 1886 phù hợp với sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đo vẽ theo thỏa thuận của ông T1, bà T2 với ông T, bà S khi thực hiện thủ tục tách thửa. Ông T, bà S cho rằng nhận chuyển nhượng thửa 1886 đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo sơ đồ vị trí ngày 20/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện diện tích đất tranh chấp là $24,5\text{m}^2$ thuộc thửa 1886, tờ bản đồ 26, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Việc thực hiện thủ tục tách thửa do bà T2, ông T1 thực hiện trước khi chuyển nhượng cho ông T, bà S. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2019, ông T1, bà T2 chuyển nhượng cho ông T, bà S thửa 1886, tờ bản đồ 26, phường T, diện tích 194m^2 với kích thước cạnh giáp đường là 7m. Việc ông T1, bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 1886 cho ông T, bà S và việc ông T, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật, các bên không có tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng và

không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả đo đạc thể hiện diện tích đất thửa 1886 là 194m² trong đó có 24,5m² đất tranh chấp, kích thước cạnh giáp đường của thửa đất là 7m.

Như vậy có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 24,5m² thuộc thửa 1886, tờ bản đồ 26, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Lê Anh T, bà Vũ Thị S thuộc quyền sử dụng của ông T, bà S. Ông T1, bà T2 có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho ông T, bà S. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S là có căn cứ. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T1, bà T2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm tổng cộng là 11.192.397 đồng: Do yêu cầu của nguyên đơn ông T, bà S được chấp nhận nên bị đơn ông T1, bà T2 phải chịu. Ông T, bà S đã nộp tạm ứng nên ông T1, bà T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà S số tiền 11.192.397 đồng.

[3] Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm là 6.500.000 đồng: Nguyên đơn ông T, bà S tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà S được chấp nhận nên bị đơn ông T1, bà T2 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng; nguyên đơn ông T, bà S không phải chịu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông T1, bà T2 không được chấp nhận nên ông T1, bà T2 phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành T1 và bà Bùi Thị Ngọc T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ Điều 147, 217, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4, 5 Điều 95, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T, bà Vũ Thị S đối với diện tích 0,5m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh T, bà Vũ Thị S đối với ông Nguyễn Thành T1, bà Bùi Thị Ngọc T2 về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

2.1. Buộc ông Nguyễn Thành T1 và bà Bùi Thị Ngọc T2 phải trả lại cho ông Lê Anh T và bà Vũ Thị S diện tích đất 24,5m² thuộc thửa số 1886, tờ bản đồ số 26, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo các điểm 7, 10, 13, 14, 7 - Sơ đồ vị trí ngày 20/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ; giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976607 ngày 01/3/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Anh T và bà Vũ Thị S.

2.2. Ông Nguyễn Thành T1 và bà Bùi Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên diện tích đất 24,5m², thuộc thửa số 1886, tờ bản đồ số 26 phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo các điểm 7, 10, 13, 14, 7 - Sơ đồ vị trí ngày 20/8/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm là 11.192.397 đồng: Ông Nguyễn Thành T1 và bà Bùi Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Anh T và bà Vũ Thị S số tiền 11.192.397 đồng (mười một triệu một trăm chín mươi hai nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng).

4. Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng): Ông Lê Anh T và bà Vũ Thị S tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Thành T1 và bà Bùi Thị Ngọc T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6.2. Hoàn trả cho ông Lê Anh T và bà Vũ Thị S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006686 ngày 24/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành T1 và bà Bùi Thị Ngọc T2 phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003838 ngày 11/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông T1, bà T2 đã nộp đủ.

8. Trường hợp bản án được thi hành án 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 22-9-2025.

Nơi nhận:

- VKSND TP . Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực X, TP . Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực X, TP . Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực X, 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

