

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1132/2026/DS-PT
Ngày: 03-6-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh
đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 5 và 03 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 620/2026/TLPT-DS ngày 30/3/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 344/2025/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2690/2026/QĐ-PT ngày 22/4/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6884/2026/QĐ-PT ngày 13/5/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1983; thường trú tại: Xóm E, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An (địa chỉ sau sáp nhập Xóm D, xã X, tỉnh Nghệ An); địa chỉ liên hệ: A đường A, tổ G, khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị T1, sinh năm 1992; CCCD: 038192002524; thường trú tại: F, Đường G, khu T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998, CCCD: 072098002793; hoặc bà Trang Nguyễn Thảo V, sinh năm 2002; CCCD: 074302002409 cùng địa chỉ: Số F đường P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1982; CCCD số: 044182006345; thường trú tại: Thôn V, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên lạc: A đường A, tổ G, khu A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Vũ Thị N, sinh năm 1982; trú tại: A N, E, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V2); trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt), tầng 2, tòa nhà S, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V1 – Chức vụ; Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc Q – Giám đốc thu hồi nợ M, Khối Ngân hàng bán lẻ (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2025).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L là người quản lý, sử dụng thửa đất số 1927, tờ bản đồ số 173, diện tích 106,1 m², tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH170392, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017 cho ông Nguyễn Hữu T (sau đây gọi tắt là thửa đất 1927).

Ngoài ra, ông Nguyễn Hữu T còn là người sử dụng thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 173, diện tích 106,1 m², tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY031531, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS16858 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017 cho ông Nguyễn Hữu T (sau đây gọi tắt là thửa đất 1928).

Ông T và gia đình hiện đang sinh sống ổn định trên các thửa đất nêu trên, không có tranh chấp với các hộ liền kề khác. Nguồn gốc các thửa đất do ông T nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người khác. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T tiến hành xây dựng nhà ở và nhà xưởng để phục vụ sinh hoạt của gia đình.

Cụ thể, vào năm 2017, ông T và bà L nhận chuyển nhượng thửa đất số 1927; đến năm 2018 xây dựng nhà cấp bốn trên thửa đất này. Trong quá trình xây dựng, ông T không sử dụng hết diện tích đất mà chừa lại một phần đất trống phía Tây, rộng khoảng hơn 02 mét, làm lối thoát hiểm và nơi chứa các vật dụng sinh hoạt của gia đình.

Từ khoảng năm 2022 đến năm 2023, bà Trần Thị T1 đã tự ý xây dựng hàng rào và nhà vệ sinh lấn sang phần đất trống thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông

T và bà L tại thửa đất số 1927. Khi phát hiện sự việc, ông T đã ngăn cản và yêu cầu bà T1 dừng thi công, tuy nhiên bà T1 vẫn tiếp tục xây dựng.

Sau đó, ông T trình báo và đề nghị địa chính phường A xuống kiểm tra, giải quyết nhưng vụ việc không được xử lý dứt điểm. Hai bên đã nhiều lần thương lượng, hòa giải nhưng không đạt được kết quả.

Đến năm 2020, ông T tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 1928, liền kề với thửa đất số 1927 và xây dựng nhà cấp bốn trên thửa đất này. Tương tự như thửa đất 1927, ông T chừa lại phần đất trống phía Tây để đặt vật dụng và lắp đặt cục nóng máy điều hòa. Tuy nhiên, bà T1 tiếp tục chiếm dụng phần đất này và xây dựng nhà vệ sinh lấn sang thửa đất số 1928.

Tại thời điểm ông T nhận chuyển nhượng các thửa đất 1927 và 1928, giữa các thửa đất này với thửa đất số 134 không có mốc ranh rõ ràng. Khi đo đạc thực tế theo chiều dài thửa đất, ông T xác định phần đất của mình còn dư hơn 02 mét để sử dụng làm khoảng trống.

Do tranh chấp không được giải quyết, ông T đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường A yêu cầu hòa giải. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải ngày 23/12/2022, bà Trần Thị T1 vắng mặt không có lý do.

Theo kết quả bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 08/8/2025 do Tòa án thu thập, xác định bà T1 đang sử dụng lấn chiếm 7,2 m² đất thuộc thửa số 1927 và 7,2 m² đất thuộc thửa số 1928 của ông T và bà L, tổng cộng 14,4 m². Tại đơn khởi kiện ban đầu, ông T chỉ tạm tính diện tích đất bị lấn chiếm do chưa có kết quả đo vẽ cụ thể; sau khi áp ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T xác định diện tích theo kết quả đo đạc do Tòa án thu thập là chính xác.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung, đề nghị Tòa án buộc bà Trần Thị T1 trả lại cho ông T và bà Đỗ Thị L diện tích đất lấn chiếm là 14,4 m² thuộc các thửa đất số 1927 và 1928, tờ bản đồ số 173, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Căn cước công dân, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chứng thực); Biên bản hòa giải tại UBND phường A (bản chính)...

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Trần Thị T1, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T1 thống nhất trình bày:

Năm 2018 bà T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 134 của bà Vũ Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 16/5/2018. Khi nhận chuyển nhượng, hiện trạng thửa đất đã có bờ bao xây bằng tường gạch xung quanh, cao khoảng 80cm đến 1m. Bà T1 có video ghi lại hiện trạng đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng. Bà Vũ Thị N cũng bàn giao đất cho bà T1 sử dụng theo đúng ranh bờ bao hiện hữu kể từ ngày bà T1 nhận đất cho đến khi tiến hành xây dựng.

Đến năm 2022, bà T1 xin giấy phép xây dựng nhà ở trên phần đất này. Khi dọn dẹp, san ủi mặt bằng để chuẩn bị xây dựng, bà T1 nhận thấy phía giáp ranh với các thửa đất số 1928, 1927, 1926, 1925, 1924 và 1923 không còn bờ bao như

hiện trạng ban đầu. Do nghi ngờ có sự thay đổi về ranh giới, bà T1 đã thuê Công ty Đ1 tiến hành bắn mốc theo toạ độ bản vẽ địa chính thì phát hiện các thửa đất liền kề đã xây dựng lấn sang phần đất thuộc thửa 134 của bà T1, trong đó có hai thửa đất 1927 và 1928 là của ông T.

Tuy nhiên, do các hộ liền kề đã xây dựng nhà kiên cố từ trước, và xét tình nghĩa láng giềng, bà T1 chấp nhận giữ nguyên ranh giới theo hiện trạng hiện nay, không yêu cầu tháo dỡ phần công trình đã xây dựng. Bà T1 còn đề cho ông T mở cửa sổ thông qua phần đất của mình.

Khi xây dựng hàng rào và nhà vệ sinh, vị trí này nằm trong ranh giới thửa đất 134 của bà T1, không lấn sang đất của ông T. Phần chân tường mà bà T1 xây dựng chính là vị trí bờ bao cũ đã tồn tại từ trước khi bà mua đất.

Do đó, bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đồng thời giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L trả lại cho bà Trần Thị T1 diện tích 5,8m² thuộc thửa 134 tờ bản đồ số 173, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị L trình bày:

Bà Đỗ Thị L là vợ của ông Nguyễn Hữu T, thống nhất với lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 trình bày:

Ngân hàng cấp tín dụng cho ông Nguyễn Hữu T theo Hợp đồng tín dụng số 511222120 ngày 07/09/2020. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 173, số phát hành CY031531, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS16858. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 014369, quyền số 21 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 20/10/2020. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hiện tại khoản vay của ông Nguyễn Hữu T thanh toán đúng theo Hợp đồng tín dụng và xếp loại nhóm nợ 1 là nợ đủ tiêu chuẩn, theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N1.

Theo nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án ông Nguyễn Hữu T đề nghị Tòa giải quyết: Buộc bà Trần Thị T1 trả lại phần diện tích khoảng 06m² thuộc thửa đất 1928. Tại bản đồ địa chính thực tế do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thực hiện tại bản đồ ngày 09/01/2024 thể hiện bà Trần Thị T1 đang sử dụng đất không phù hợp với diện tích và ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, lấn sang đất ông Nguyễn Hữu T.

Xét thấy thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 173 đang phát sinh tranh chấp nhưng không thay đổi nghĩa vụ của ông Nguyễn Hữu T trong việc thanh toán khoản vay tại Ngân hàng. Do đó Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ việc nếu có phát sinh vấn đề ảnh hưởng trực tiếp

đền quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng kính mong Quý Tòa Thông báo bằng văn bản đến ngân hàng.

Tài liệu, chứng cứ do ngân hàng cung cấp: Toàn bộ bản sao hồ sơ vay của ngân hàng.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Vũ Thị N trình bày:

Trước đây bà Vũ Thị N là người quản lý, sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không qua đo đạc thực tế sử dụng theo hiện trạng quyền sử dụng theo bản giao ranh giới mốc giới từ chủ sử dụng đất cũ. Đến ngày 16/05/2018 bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Thị T1 tại thửa đất này chuyển nhượng theo hiện trạng sử dụng đất. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì khu đất bà N quản lý sử dụng đã có bờ bao, xung quanh bằng gạch lên khoảng 80 cm đến 1m, sau khi chuyển nhượng bà N bàn giao khu đất nêu trên cho bà T1, bà T1 trực tiếp quản lý và sử dụng cho đến nay. Hiện nay khu đất đang tranh chấp, trước yêu cầu phản tố của bà T1 tôi đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà T1. Do điều kiện vị trí địa lý xa xôi, bà N đề nghị được xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án kể cả khi xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 344/2025/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 12, 57, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T.

Buộc bà Trần Thị T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L diện tích đất 14,4m² đất trồng cây lâu năm, trong đó: 7,2m² thuộc thửa đất số 1927 tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH170392, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12540 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017 cho ông Nguyễn Hữu T (Ký hiệu F theo sơ đồ bản vẽ).

Và 7,2m² thuộc thửa số 1928, tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành CY031531, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 16858 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017 cho ông Nguyễn Hữu T (Ký hiệu G theo sơ đồ bản vẽ).

2. Buộc bà Trần Thị T1 tháo dỡ toàn bộ phần công trình xây dựng gồm: 01 tường xây, 01 nhà vệ sinh diện tích đất ký hiệu F, G theo sơ đồ bản vẽ để trả lại diện tích đất tại mục 01 nêu trên.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L trả lại diện tích 5,8m² thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/01/2026 bị đơn bà Trần Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T1 thay đổi nội dung kháng cáo, không yêu cầu sửa bản án sơ thẩm mà yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Đại diện bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do chưa đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng, gồm ông Trần Quốc Đ, ông C (chồng bà T1) và Văn phòng công chứng có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết đầy đủ yêu cầu phản tố của bị đơn đối với toàn bộ diện tích đất tranh chấp. Bị đơn giữ nguyên quan điểm cho rằng những thiếu sót nêu trên ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và có thể gây khó khăn trong giai đoạn thi hành án, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nghị án kéo dài, tại phiên tòa ngày 03/6/2026, giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (nội biên bản thỏa thuận đề ngày 02/6/2026) với nội dung:

1. Ông Nguyễn Hữu T và Đỗ Thị L đồng ý bàn giao cho bà Trần Thị T1 diện tích đất 14,4m² đất trồng cây lâu năm, trong đó: 7,2m² thuộc thửa đất số 1927 tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH170392, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017 cho ông Nguyễn Hữu T và 7,2m² thuộc thửa số 1928, tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành CY031531, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 16858 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017 cho ông Nguyễn Hữu T.

2. Bà Trần Thị T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L số tiền 360.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

Ngoài ra, các đương sự còn thỏa thuận bà T1 là người chịu chi phí và có trách nhiệm thực hiện các thủ tục với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động đối với các thửa đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã khắc phục đầy đủ những thiếu sót theo nội dung bản án phúc thẩm trước đây. Đối với yêu cầu đưa ông Trần Quốc Đ tham gia tố tụng, hồ sơ thể hiện quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà Trần Thị T1, bị đơn không có yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến giao dịch chuyển nhượng với ông Đ nên không cần thiết đưa ông Đ tham gia tố tụng. Đối với ý kiến cho rằng Tòa án chưa giải quyết hết yêu cầu phản tố, đơn phản tố của bị đơn chỉ yêu cầu đối với phần diện tích ký hiệu D, E; không có căn cứ xác định bị đơn đã có yêu cầu phản tố riêng đối với phần diện tích ký hiệu F, G. Đối với việc đề nghị đưa ông C là chồng bà T1 tham gia tố tụng, đây là tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới sử dụng đất; hồ sơ vụ án không thể hiện ông C có quyền, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến phần đất tranh chấp nên không cần thiết đưa tham gia tố tụng.

Do đó, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 3/6/2026, giữa các bên đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đề cập đến yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó, đại diện Viện kiểm sát có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/01/2026 bị đơn bà Trần Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định, đơn kháng cáo có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo từ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm sang yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do chưa đưa ông Trần Quốc Đ, ông Nguyễn Minh C, Văn phòng C1

(là cơ quan công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quốc Đ) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[1.3.1] Đối với yêu cầu cho rằng phải đưa ông Trần Quốc Đ tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn xác nhận giữa bà Trần Thị T1 và ông Trần Quốc Đ chỉ phát sinh việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng này đã bị hủy theo Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 17/12/2025 tại Văn phòng C1; quyền sử dụng đất hiện nay vẫn đứng tên bà Trần Thị T1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án, ông Trần Quốc Đ và Văn phòng C1 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mọi tranh chấp (nếu có) giữa bà T1 và ông Đ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quan hệ pháp luật độc lập khác, không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án này. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Trần Quốc Đ tham gia tố tụng là phù hợp quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3.2] Đối với nội dung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Minh C tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn mới xuất trình bản photocopy (hình ảnh được sao chụp) giấy chứng nhận kết hôn và cho rằng bà T1 và ông C là vợ chồng và yêu cầu đưa ông C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, trong vụ án này tranh chấp phát sinh là tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm. Thửa đất số 134 hiện đứng tên riêng bà Trần Thị T1; trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm lần thứ nhất, bị đơn không cung cấp tài liệu chứng minh ông C có quyền, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đối với diện tích đất đang tranh chấp; ông C cũng không có văn bản yêu cầu tham gia tố tụng hoặc có ý kiến cho rằng quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng bởi việc giải quyết vụ án. Do đó, việc không đưa ông C tham gia tố tụng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan vụ án.

[1.3.3] Đối với nội dung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý đầy đủ yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn cho rằng ngoài phần diện tích ký hiệu D, E, bị đơn còn yêu cầu phản tố đối với phần diện tích ký hiệu F, G với tổng diện tích phản tố là 20,2m² (theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 08/8/2025 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thực hiện) mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét thụ lý đầy đủ.

Hội đồng xét xử xét thấy, hồ sơ vụ án thể hiện, tại Đơn phản tố của bà Trần Thị T1 ngày 13/10/2025 chỉ yêu cầu ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L trả lại

diện tích 5,8m² thuộc phần ký hiệu D, E theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp. Bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã nộp đơn phản tố đối với phần diện tích ký hiệu F, G hoặc đã nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố này theo quy định pháp luật. Mặt khác, các phần diện tích ký hiệu F, G đã nằm trong phạm vi diện tích tranh chấp 14,4m² theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết đầy đủ. Vì vậy, việc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót yêu cầu phản tố là không có căn cứ.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L là người sử dụng hợp pháp các thửa đất số 1927 và 1928, tờ bản đồ số 173 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp hợp pháp. Kết quả đo đạc, lập bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 08/8/2025 xác định bà Trần Thị T1 đang sử dụng chồng lấn diện tích 7,2m² thuộc thửa đất số 1927 và 7,2m² thuộc thửa đất số 1928 của ông T, bà L; tổng diện tích chồng lấn là 14,4m². Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nào chứng minh kết quả đo đạc nêu trên là không chính xác hoặc chứng minh phần diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T1. Ngược lại, bị đơn vẫn thừa nhận trên phần diện tích tranh chấp hiện có tường xây và nhà vệ sinh do bà T1 xây dựng.

Việc bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn dựa trên hiện trạng sử dụng là bờ bao cũ nhưng không có tài liệu địa chính, hồ sơ kỹ thuật hoặc văn bản xác lập ranh giới được các chủ sử dụng đất liên kê thừa nhận. Do đó, không có cơ sở pháp lý để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ, đánh giá khách quan, toàn diện các tài liệu có trong hồ sơ; việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự và áp dụng pháp luật là đúng quy định. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/6/2026, giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Đỗ Thị L và bà Trần Thị T1 đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo đó, ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L đồng ý giao cho bà Trần Thị T1 diện tích 14,4m² đất trồng cây lâu năm, gồm: 7,2m² thuộc thửa đất số 1927, tờ bản đồ số 173, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH170392, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017 cho ông Nguyễn Hữu T; và 7,2m² thuộc thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 173, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY031531, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16858 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017 cho ông Nguyễn Hữu T. Đổi lại, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L số tiền 360.000.000 đồng và các bên xác nhận nghĩa vụ thanh toán này đã được thực hiện xong.

Xét thấy, sự thỏa thuận nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, có nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn đối với yêu cầu phản tố.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 300; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, 166, 203 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T1; công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Hữu T, bà Đỗ Thị L và đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị T1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 344/2025/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1. Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L bàn giao cho bà Trần Thị T1 diện tích 14,4m² đất trồng cây lâu năm, gồm:

Diện tích 7,2m², thuộc thửa đất số 1927, tờ bản đồ số 173, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH170392, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017 cho ông Nguyễn Hữu T (ký hiệu F).

Diện tích 7,2m², thuộc thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 173, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY031531, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16858 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017 cho ông Nguyễn Hữu T (ký hiệu G).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Ghi nhận việc bà Trần Thị T1 đã thanh toán xong cho ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L số tiền 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

1.3. Bà Trần Thị T1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1927, 1928 và 134, tờ bản đồ số 173, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung bản án này và chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc đo đạc, đăng ký biến động, điều chỉnh, cấp đổi hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Ông Nguyễn Hữu T có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH170392, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12540 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY031531, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16858 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh theo nội dung bản án.

Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký biến động, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh đối với phần diện tích còn lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu T cho ông Nguyễn Hữu T quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị L trả lại diện tích 5,8m² thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 173, tọa lạc tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (ký hiệu D, E).

3. Về lệ phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, bà Trần Thị T1 phải chịu Toàn bộ chi phí tố tụng (đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị T1 phải chịu 18.887.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0025899 ngày 13 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố H, bà Trần Thị T1 phải nộp thêm 16.887.000 đồng.

Trả lại cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0004149 ngày 21/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố H).

Trả lại cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 778.002 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0003681 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 1.262.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0024532 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Trần Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà Trần Thị T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005390 ngày 08 ngày 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002112 ngày 08/01/2026 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 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.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 16 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự .(14).

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



Nguyễn Trung Dũng