

**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: 1268/2026/DS-PT

Ngày: 25-6-2026

V/v tranh chấp 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: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Trương Hoài Như – 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 Đặng Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 25 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 dân sự thụ lý số 802/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 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 3216/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8736/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thụy Long, sinh năm 1965; địa chỉ: số 13.02 chung cư Screc 2, khu phố 5, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là khu phố 2, phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên lạc: số 25, đường GS 01, khu phố Tây B, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích Ly, sinh năm 1995; địa chỉ: số 25, đường GS 01, khu phố Tây B, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 31/10/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Tiến Luật là Luật sư Công ty Luật TNHH Hãng luật Bigboss Law thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Thu Thảo, địa chỉ: tổ 19, khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Hồng Tô Như, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thị Thùy Ngân, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: căn hộ K3-10, Chung cư Kingston Residence – 146 Nguyễn Văn Trỗi, phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 11/4/2026). Bà Như có mặt; bà Ngân vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trình và ông Trần Đình Phúc là Luật sư Công ty Luật TNHH Đông Phương Luật – Chi nhánh Phú Mỹ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trình có mặt; ông Phúc vắng mặt.

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

1. Ông Trần Khắc Thủy, sinh năm 1977; địa chỉ: số 62/2B khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy, sinh năm 1982; địa chỉ: số 13.02 chung cư Screc 2, khu phố 5, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là khu phố 2, phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Xuân Quang, sinh năm 1981 và bà Đỗ Thị Thu Huyền, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: số 20, đường 17, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Đức Huy, sinh năm 1983; địa chỉ: lô E5, khu dân cư Đông An, khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

5. Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP; địa chỉ: tầng 19, tòa nhà Becamex, số 230, Đại lộ Bình Dương, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP: Ông Nguyễn Thành Vinh, sinh năm 1997; địa chỉ: tầng 19, tòa nhà Becamex, số 230, Đại lộ Bình Dương, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 18/6/2024). Vắng mặt.

6. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; địa chỉ: số 2 Láng Hạ, phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: Ông Phạm Khánh Dương, địa chỉ: số 1A5/A2/3, 1A5/A2/4 và 1A5/A2/5, tổ 5, khu phố Hòa Lân 2, phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/3/2024). Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị Thu Thảo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1997, ông Nguyễn Thụy Long (sau viết tắt là ông Long) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương (nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (sau viết tắt là Công ty Becamex) theo Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà khu dân cư số 070/HĐ-MBĐ. Đến ngày 13/4/1998, Ủy ban nhân dân (sau viết tắt là UBND) tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 227534, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 414 QSDĐ/1998, thửa đất số 16, lô E5, diện tích 300m², mục đích sử dụng: thổ cư, địa chỉ: Khu dân cư Đông An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 2020, ông Long kiểm tra thửa đất trên thì hai bên đã được xây dựng, chỉ còn nền đất của ông Long thiếu khoảng 3m ngang. Vì vậy, ông Long khởi kiện buộc ông Nguyễn Minh Hiếu phải trả lại cho ông Long phần diện tích đất trên.

Ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 76/2022/QĐST-DS (sau viết tắt là Quyết định công nhận số 76), theo đó ông Long được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 150m² thuộc một phần Ô 16, lô E5 (nay thuộc một phần thửa đất số 2168, tờ bản đồ 29) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ 414 QSDĐ/1998 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho ông Long vào ngày 13/4/1998 (ký hiệu B) và diện tích 150m² đất thuộc một phần thửa đất số 2166, 2167 tờ bản đồ 29 (ký hiệu D, E) trong bản vẽ kèm theo chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chiều theo sơ đồ trích đo khu đất kèm theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 76/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thì một phần thửa đất cụ thể là 49m² thuộc các thửa đất số 2166, 2167, tờ bản đồ 29 (ký hiệu D, E) bị bà Phạm Thị Thu Thảo lấn chiếm sử dụng đất, xây dựng bức tường gạch trái phép trên đất với chiều dài 30m, cao khoảng 2m.

Nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông Long bị xâm phạm nên ông Long khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Phạm Thị Thu Thảo tháo dỡ bức tường gạch diện tích (dài 30m, cao khoảng hơn 2m) và trả lại cho ông Long phần diện tích 49m² đất đã lấn chiếm trên các thửa đất số 2166, 2167 tờ bản đồ 29 (ký hiệu D, E) trong bản vẽ kèm theo, đất tọa lạc tại khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thụy Long có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Phạm Thị Thu Thảo tháo dỡ 01 bức tường gạch lóc cao 2,9m, dài 30m; tháo dỡ 01 phần mái che của dãy trọ ngang 1,1m; tháo dỡ 01 phần sân gạch hành lang dãy trọ ngang 1,9m; tháo dỡ 01 cổng sắt ngang 1,1m cao 2,9m; chặt bỏ 01 cây khế, 01 cây mít, 01 cây lộc vừng và trả lại cho ông Long diện tích đất 69,9m² đã lần chiếm thuộc thửa đất số 2166, 2167 tờ bản đồ số 29 (ký hiệu C theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 845 – 2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Dĩ An phát hành ngày 02/4/2024) tọa lạc tại khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đối với các tài sản trên đất do ông Nguyễn Đức Huy để nhờ. Ông đã làm việc với ông Huy và ông Huy cam kết sẽ tự tháo dỡ nên ông Long không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị Thu Thảo trình bày:

Năm 2021, vợ chồng bà Phạm Thị Thu Thảo, ông Trần Khắc Thủy thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất của ông Nguyễn Xuân Quang và vợ Đỗ Thị Thu Huyền với giá 11.000.000.000 (mười một tỷ) đồng, giá này được hiểu là bao gồm 300m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB894966 cấp cho ông Quang, bà Huyền và bao gồm cả phần đất ngoài sổ. Ông Quang ước tính tổng diện tích đất khoảng 400m² (gồm 300m² trong sổ và 100m² ngoài sổ - ông Quang tự tính), giá đất khoảng 27,5 triệu đồng/m²), như vậy tổng giá trị nhà đất: 400m² x 27,5 triệu đồng/m² là 11 tỷ đồng.

Hiện trạng nhà, đất khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Quang thì trên đất đã có sẵn dãy nhà trọ, bức tường xây tô lửng khoảng 1m, phía trên có lưới B40, mái che ra phần lối đi dãy trọ, một số cây trồng như hiện nay, có cổng sắt nối với tường gạch lửng, tạo thành khu trọ khép kín, phân chia đất ông Quang với phần đất kế bên. Ông Quang xác định ranh có một phần nằm trong sổ đất ông Quang và một phần nằm ngoài sổ. Bà Thảo nhận nhà, đất năm 2021 và xây thêm tường gạch cao lên hơn 2m như hiện nay, không còn lưới B40, có sửa lại cổng sắt, nhà trọ, mái che hành lang dãy nhà trọ, cây trồng trên đất vẫn giữ nguyên hiện trạng cho đến nay. Trong quá trình bà Thảo sử dụng nhà, đất không tranh chấp với ai.

Nay ông Long căn cứ Quyết định công nhận thỏa thuận số 76/2022/QĐST-DS ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An là không đúng, vì thời điểm Tòa án ban hành quyết định công nhận, hiện trạng tài sản đã có sẵn, bà Thảo đang quản lý sử dụng nhà, đất nhưng bà Thảo không được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Thảo; đồng thời, ranh giới theo Sơ đồ trích đo khu đất đính kèm Quyết định công nhận số 76 thể hiện tại phần E (từ ranh đất trong giấy chứng nhận của bà Thảo đến tường gạch lóc theo hiện trạng) có diện tích 49m². Tuy nhiên, tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 02/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An xác định phần B, C (từ ranh đất trong giấy chứng nhận của bà Thảo đến tường gạch lóc theo

hiện trạng) có diện tích 65,4m² trong khi tường gạch này từ năm 2022 đến nay không thay đổi. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét lại Quyết định công nhận số 76. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Long, bà Thảo không đồng ý, ông Long cũng không phải chủ giáp ranh, không có quyền kiện bà Thảo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Quang và bà Đỗ Thị Thu Huyền trình bày:

Năm 2015, ông bà có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Quý quyền sử dụng đất và nhà gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 2219, tờ bản đồ số 29, khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, tổng diện tích 300m². Thửa đất thuộc Ô 14, lô E5, khu dân cư Đông An, phường Tân Đông Hiệp. Thời điểm bàn giao đất từ bà Quý, hiện trạng trên đất đã có dây trụ, phía Bắc và phía Đông giáp đường nhựa, trong đó hai dây trụ trên đất được xây quay lưng vào nhau, một dây trụ có mặt tiền hướng ra đường nhựa (hướng Bắc), một dây trụ phía trong có chừa một phần hành lang làm lối đi của dây trụ, mặt tiền giáp thửa đất bên cạnh. Trong đó, lối đi dây trụ được đổ bê tông, có mái che phía trên, tại phía giáp ranh với thửa đất bên cạnh chỉ có hàng rào lưới B40 (không rõ ai xây), có một số cây cối (không nhớ rõ cây gì) và không có tường xây. Thời điểm bàn giao ranh ông, bà được biết hàng rào lưới B40 này không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 2219 và hàng rào cùng một phần lối đi dây trụ đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận cho ai, nên cũng không rõ đất của ai. Ông bà và bà Quý chỉ thoả thuận chuyển nhượng đất và dây trụ trong phạm vi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, đối với phần hàng rào và phần đất không rõ của ai thì không thoả thuận chuyển nhượng. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, thanh toán tiền và sang tên thì bà Đỗ Thị Thu Huyền đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông, bà vẫn giữ nguyên hiện trạng đất, nhà như thời điểm nhận bàn giao từ bà Quý, do không có ai ý kiến gì về hàng rào cũng như một phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được làm hành lang, lối đi của dây trụ nên ông bà vẫn giữ nguyên, sử dụng bình thường. Tháng 11/2021 ông bà thoả thuận chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất và dây trụ trên đất cho bà Phạm Thị Thu Thảo. Thời điểm mua bà Thảo cũng biết việc một phần hành lang và hàng rào lưới không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Quang, bà Huyền. Ông Quang, bà Huyền cũng chỉ thoả thuận chuyển nhượng cho bà Thảo nhà, đất theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 300m², giá chuyển nhượng cụ thể không nhớ rõ do đã lâu. Hai bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và sang tên bà Thảo, không ai có tranh chấp gì. Sau đó, trong quá trình bà Thảo sử dụng thì ông Quang, bà Huyền không rõ ai là người xây tường gạch ngăn với thửa đất bên cạnh. Ông, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với thửa đất số 2219, tờ bản đồ số 29, khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cũng như phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất có tranh chấp này. Việc tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP trình bày:

Ngày 11/4/1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã ra quyết định cho phép Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương (nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 257 căn hộ tại khu dân cư Tân Đông Hiệp (đợt 4). Dựa trên quyết định đó, Tổng Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng cho khách hàng theo đúng quy định của pháp luật. Đối với thửa đất số 2219, tờ bản đồ số 29 trước đây là Ô 14, lô E5 thuộc thẩm quyền quản lý của Tổng Công ty và đã được Tổng Công ty chuyển nhượng cho ông Nguyễn Dương Hiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà khu dân cư số 084/HĐ-MBD ký ngày 16/01/1998 với diện tích 300m².

Sau khi xem xét Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 02/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An xác định diện tích đất theo đo đạc thực tế là 447,5m² trước đây nằm trong khu dự án Becamex được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương bàn giao theo Quyết định số 1208/QĐ.UB ngày 11/4/1998 của UBND tỉnh Bình Dương. Vì vậy, thửa đất đang tranh chấp trước đây thuộc quyền quản lý của Công ty Becamex. Đối với thửa đất Ô 16, thuộc lô E5 của ông Nguyễn Thụy Long thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Nguyễn Thụy Long đã nhận bàn giao đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 414 QSDĐ/1998. Sau khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng ô đất thì Công ty đã bàn giao cho người sử dụng đất theo đúng vị trí và diện tích nhận chuyển nhượng và không còn quản lý dự án nêu trên. Do đó, việc các hộ dân sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng từ Công ty trên thực tế như thế nào thì Công ty không biết và không liên quan đến Công ty.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Khắc Thủy trình bày: Ông Thủy có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh Thùy trình bày: Bà Thùy và ông Nguyễn Thụy Long đăng ký kết hôn năm 2016 theo Giấy chứng nhận kết hôn số 80 do Ủy ban nhân dân phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/2016 và phần diện tích đất đang tranh chấp được hình thành trước thời kỳ hôn nhân nên đây là tài sản riêng của ông Long. Vì vậy, bà Thùy không có bất kỳ quyền lợi hoặc nghĩa vụ nào liên quan đến tài sản nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Huy trình bày:

Ngày 09/6/2023, ông Nguyễn Thụy Long có nộp đơn khởi kiện bà Phạm Thị Thu Thảo tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2024, xác định bà Đinh Thị Hoa là chủ sở hữu của thửa đất số 2225, lô E5, tọa lạc tại khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, giáp với phần đất đang tranh chấp của ông Long. Tuy nhiên, trên thực tế ông Huy là người đang trực tiếp sử dụng thửa đất này. Do phần đất của ông Long đang có tranh chấp và chưa thể sử dụng nên ông Huy có để tạm 01 mái che tôn, 01 cửa sắt, 01 nền bê tông xi măng và một số thùng hàng hóa trên thửa đất số 2166, 2167, tờ bản đồ số 29 (ký hiệu C, D) theo bản vẽ Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 845 - 2024 của Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An. Ông Huy cam kết rằng ngay sau khi vụ án giữa ông Nguyễn Thụy Long và bà Phạm Thị Thu Thảo được Tòa án giải quyết xong, ông Huy sẽ tiến hành di dời toàn bộ mái che tôn, cửa sắt, nền bê tông xi măng và một số thùng hàng hóa nêu trên và hoàn trả lại hiện trạng đất trống cho ông Long.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam trình bày ý kiến: Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thụy Long đối với bị đơn bà Phạm Thị Thu Thảo về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc bà Phạm Thị Thu Thảo phải tháo dỡ 01 bức tường gạch lóc ngang 2,9m x dài 30m = 87m²; tháo dỡ 01 phần mái che của dãy trọ ngang 1,1m x dài 30m = 33m²; tháo dỡ 01 phần sân gạch hành lang dãy trọ ngang 1,9m x dài 30m = 57m²; tháo dỡ 01 cổng sắt ngang 1,1m x 2,9m = 3,19m²; chặt 01 cây khế, 01 cây mít, 01 cây lộc vừng; trả lại cho ông Nguyễn Thụy Long diện tích đất 69,9m² thuộc một phần thửa đất số 2166, 2167 tờ bản đồ số 29 (ký hiệu C) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 845 – 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 24 – Thành phố Hồ Chí Minh) phát hành ngày 02/4/2024, đất tọa lạc tại khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh), (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Thu Thảo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thụy Long số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006841 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, bị đơn bà Phạm Thị Thu Thảo có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị xét xử, giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện; bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thụy Long và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất do ông Long nhận chuyển nhượng của Công ty Becamex vào năm 1997, khi có nhu cầu sử dụng thì phát hiện đất bị thiếu. Ông

Long đến Ban quản lý dự án, UBND phường đề làm việc thì xác định chủ sử dụng đất ở Ô 17 lần nên đã khởi kiện ông Nguyễn Minh Hiếu. Thời điểm khởi kiện ông Hiếu có sự tham gia của Công ty Becamex. Do đất ông Hiếu xây dựng công trình cố định nên ba bên thỏa thuận giao cho ông Long sử dụng phần đất trống chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai để đủ 300m² đất ông Long nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm giải quyết vụ án với ông Hiếu thì trên phần đất (ký hiệu E, D) giao cho ông Long đã có sẵn bức tường xây như hiện trạng tranh chấp trong vụ án này. Quyền sử dụng đất của ông Long đã được Tòa án công nhận theo Quyết định công nhận số 76. Nhưng sau khi có quyết định, không thể thi hành án để ông Long được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được do bà Thảo lần chiếm phần đất công nhận cho ông Long. Ngoài ra, tại Thông báo giải quyết kiến nghị giám đốc thẩm nêu rõ việc giải quyết vụ án giữa bà Thảo, ông Huy không liên quan đến vụ án nên không kháng nghị theo trình tự giám đốc thẩm, Quyết định số 76 nêu trên vẫn có hiệu lực. Do đó, đã đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất có diện tích 150m² thuộc một phần thửa đất số 2166, 2167, tờ bản đồ số 29 thuộc về ông Long là hợp pháp. Nên ông Long yêu cầu bà Thảo tháo dỡ mái che, bức tường, các tài sản khác trên đất, trả lại đất cho ông Long là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 164, Điều 166, khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự, Điều 12 và Điều 170 Luật Đất đai. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Diện tích đất của ông Long và bà Thảo đang tranh chấp thuộc dự án của Công ty Becamex. Khi giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập Công ty Becamex tham gia tố tụng và có đại diện của Công ty Becamex có ý kiến đồng thuận giao phần đất này cho ông Hiếu, ông Long. Quyết định số 76/2022 đã được các bên có ý kiến, được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và có Thông báo số 1190 ngày 15/5/2025 không có cơ sở kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm và giữ nguyên Quyết định số 76 có hiệu lực cho đến nay. Về thửa đất tranh chấp, bà Thảo cũng không chứng minh được đây là đất của bà Thảo. Những chủ cũ bán lại đất cho bà Thảo cũng khẳng định chỉ bán diện tích trên giấy chứng nhận, đối với phần đất sử dụng thêm trên đó có hành lang, hàng rào B40. Phần hành lang là chiếm dụng phần đất cũ để mở rộng phần đường cho dây nhà trọ đi vào, đây là chiếm dụng bất hợp pháp đối với quyền sử dụng đất của Công ty Becamex. Phần hàng rào B40 do chủ cũ rào để bảo vệ tài sản của mình nhưng lại rào trên đất của Công ty Becamex. Từ thời điểm bà Thảo xây dựng trên phần đất này cũng không có cơ quan nào đồng ý. Đồng thời, phía Công ty Becamex đã gửi cho Tòa án văn bản thể hiện vị trí 5 thửa đất thuộc dự án trong đó có thửa đất đang tranh chấp này được giao từ năm 2024, do đó Quyết định công nhận thỏa thuận thành năm 2022 không liên quan đến Ủy ban nhân dân. Đối với việc tham gia tố tụng của ông Châu, bà Hoa không cần thiết vì hiện nay đang tranh chấp mảnh đất giữa ông Long, bà Thảo; ông Huy là người đang sử dụng phần đất của bà Hoa và ông Huy cũng có văn bản trình bày không có tranh chấp nên bà Hoa không có liên quan trong vụ việc này. Từ những cơ sở đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác đơn kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Căn cứ vào hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc các thửa đất do Công ty Becamex chuyển nhượng cho các hộ dân và được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào năm 1998, trong đó theo thứ tự Ô 14 của bà Thảo, Ô 15 của ông Châu, Ô 16 của ông Long và Ô 17 của ông Hiếu; thứ tự các ô đều liền kề nhau và diện tích mỗi ô là 300m². Thời điểm bà Thảo nhận chuyển giao từ chủ trước là ông Quang đã trình bày ông mua từ bà Quý đã có hiện trạng hiện hữu là dãy nhà trọ, hàng rào, con đường. Sau khi bà Thảo tiếp nhận, chỉ xây lại hàng rào thành bức tường. Do đó, việc bà Thảo kế thừa từ chủ sở hữu trước là rõ ràng, minh bạch và trong suốt thời gian các chủ trước và bà Thảo không có bất cứ tranh chấp quyền sử dụng đất nào đối với chủ sở hữu mảnh đất liền kề Ô 15.

Đất của ông Long là Ô 16, không tiếp giáp với đất bà Thảo là Ô 14 nên nếu có tranh chấp thì chỉ có tranh chấp giữa Ô 14 và Ô 15. Ông Long được cấp diện tích đất 300m², nhưng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 76 thì tổng diện tích (tính cả phần đất đang tranh chấp) là 363m². Tuy nhiên, phần diện tích tăng thêm này chưa được giải thích rõ. Chưa xác định được phần đất bà Thảo sử dụng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu nào. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ và triệu tập chủ đất Ô 15 tham gia tố tụng, không lấy ý kiến của UBND thành phố Dĩ An để làm rõ quyền sử dụng đất. Vì vậy, dẫn đến việc ban hành Quyết định công nhận thỏa thuận thành nhưng không thi hành án được, không cấp giấy chứng nhận cho ông Long được.

Trong vụ án trước đây, việc thỏa thuận thành dựa trên sự thương lượng giữa ông Long và ông Hiếu, tuy nhiên ông Long và ông Hiếu không có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp trong vụ án với bà Thảo, không xác định được quyền sử dụng đất này thuộc quyền sử dụng của Công ty Becamex hay do Nhà nước quản lý. Ông Long khởi kiện nhưng phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận mà chỉ dựa trên Quyết định công nhận thỏa thuận thành mà bản thân Quyết định công nhận thỏa thuận thành này có rất nhiều vấn đề bất cập. Trong hồ sơ vụ án ra Quyết định công nhận thỏa thuận thành không hề có bất cứ ý kiến nào của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, trong khi đó Công ty Becamex đã trình bày khi họ bán xong, họ bàn giao cho người dân thì họ không còn quản lý đối với dự án này nữa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất ông Long nhận chuyển nhượng từ Công ty Becamex vào năm 1997 theo Hợp đồng số 070. Ông Long được UBND tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 227534, thuộc Ô 16 nay là thửa đất số 2168, tờ bản đồ số 29.

Về nguồn gốc sử dụng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Thu Thảo là do ông Nguyễn Dương Hiếu nhận chuyển nhượng từ Công ty Becamex vào năm 1998, sau đó biến động bà Phạm Thị Thu Thảo được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS30499 ngày 21/12/2021, thuộc Ô 14 nay là thửa đất số 2166 (số thửa cũ là 2119, tờ bản đồ số 29).

Theo sơ đồ vị trí đất thì Ô 14, Ô 16 được vẽ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Long và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hiếu thể hiện giữa Ô 16 và Ô 14 là Ô 15. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thì năm 1996 ông Nguyễn Thanh Châu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty Becamex theo Hợp đồng số 069 và được UBND tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 227544 thuộc Ô 15, diện tích 300m².

Căn cứ Bản trích lục địa chính đo đạc ngày 02/4/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An thể hiện vị trí đất ông Long đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 2166 của bị đơn; thửa đất số 2167, tờ bản đồ số 29 kí hiệu C, D trên Bản trích lục thể hiện vị trí tranh chấp nằm tại Ô 15 của ông Nguyễn Minh Châu.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Ô 15 của ông Châu, không thu thập biến động Ô 15 đến thời điểm hiện nay là của ai. Thửa đất số 2167 có phải là Ô 15 của ông Châu hay không, ông Châu còn sở hữu quyền sử dụng đất đối với Ô 15 hay không. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu để xác định chủ sở hữu với quyền sử dụng đất liên quan, đối với thửa đất số 2167 và Ô 15 để xác định ông Châu có liên quan đến tranh chấp hay không, việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Châu, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ để giải quyết vụ án, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giao về Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

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, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Thu Thảo là hợp lệ, nộp trong hạn luật định, phù hợp theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nên căn cứ Điều

296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Thu Thảo thấy rằng:

[2.1] Năm 1997, ông Nguyễn Thụy Long nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty xuất nhập khẩu Bình Dương, nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP theo Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà khu dân cư số 070/HĐ-MBĐ. Ông Long được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 227534, có số vào sổ: 414 QSDĐ/1998 ngày 13/4/1998, thửa đất số Ô 16, lô E5, diện tích 300m², tọa lạc tại khu dân cư Đông An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.2] Quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Thu Thảo có nguồn gốc ban đầu do ông Nguyễn Dương Hiếu nhận chuyển nhượng từ Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương, nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP theo Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà khu dân cư số 084/HĐ-MBĐ ngày 16/01/1998. Ông Hiếu được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 227586, có số vào sổ 403 QSDĐ/1998 ngày 13/4/1998, thửa đất số Ô 14, lô E5, diện tích 300m², tọa lạc tại khu dân cư Đông An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương. Sau đó, ông Nguyễn Dương Hiếu chuyển nhượng cho bà Trương Thị Hà; bà Trương Thị Hà chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Quý; bà Nguyễn Thị Quý chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Thu Huyền; đến ngày 17/11/2021, ông Quang và bà Huyền chuyển nhượng lại phần đất này cho bà Phạm Thị Thu Thảo. Bà Phạm Thị Thu Thảo được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS30499 ngày 21/12/2021 diện tích 292m², thuộc thửa đất số 2219, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

[2.3] Căn cứ Quyết định số 1208/QĐ.UB ngày 11/4/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (bút lục 205 – 210) thể hiện danh sách 257 hộ dân đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu dân cư Đông An – đợt 4 thể hiện: tại lô E5 có Ô 14 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Dương Hiếu, Ô 15 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Châu, Ô 16 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thụy Long và Ô 17 chuyển nhượng cho ông/bà Vương Ngọc Lang. Mỗi phần đất có diện tích 300m².

[2.4] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện các phần đất nêu tại mục [2.3] đã đăng ký biến động chủ sử dụng đất, trong đó chủ sử dụng đất hiện nay đối với Ô 14 là bà Phạm Thị Thu Thảo; Ô 15 là ông Nguyễn Thanh Châu; Ô 16 là ông Nguyễn Thụy Long và Ô 17 là ông Nguyễn Minh Hiếu.

[2.5] Căn cứ Bản đồ địa chính thể hiện tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 227534, số vào sổ: 414 QSDĐ/1998 ngày 13/4/1998 cấp cho ông Nguyễn Thụy Long; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 227586, số vào sổ: 403 QSDĐ/1998 ngày 13/4/1998 cấp cho hộ ông Nguyễn Dương Hiếu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 227544, số vào sổ: 415 QSDĐ/1998 ngày 13/4/1998

cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh Châu đều thể hiện rõ vị trí từng ô đất tính từ cạnh phía Bắc của Ô 14 tiếp giáp đường nhựa, thì cạnh hướng Nam của Ô 14 tiếp giáp Ô 15 và lần lượt là Ô 16, Ô 17. Ngoài các phần đất thuộc từ Ô 14 đến Ô 17 đều không có phần đất nào khác hay định vị phần đất đôi dư nào khác xen kẽ từ Ô 14 đến Ô 17. Như vậy, có thể thấy vị trí các thửa đất được định vị rõ ràng, phần đất thuộc Ô 16 của ông Long không tiếp giáp với Ô 14 của bà Thảo mà nằm giữa hai phần đất này là phần đất thuộc Ô 15 của ông Nguyễn Thanh Châu; cạnh phía Nam đất bà Thảo chỉ tiếp giáp với đất ông Châu, không tiếp giáp với đất ông Long hay ông Nguyễn Minh Hiếu và tương tự phần đất Ô 17 của ông Nguyễn Minh Hiếu cách Ô 14 của bà Thảo là Ô 15 và Ô 16, không tiếp giáp với đất bà Thảo. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ biến động phần đất của ông Nguyễn Thanh Châu, chưa làm rõ vị trí đất của ông Châu tiếp giáp với đất bà Thảo như thế nào, việc công nhận đất cho ông Long có ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Châu hay không.

[2.6] Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thụy Long xác nhận thời điểm năm 2022 thì phần đất thỏa thuận với ông Nguyễn Minh Hiếu ở vị trí D, E theo Sơ đồ trích đo khu đất kèm theo Quyết định công nhận số 76 đã có bức tường xây. Bà Thảo xác định phần đất thuộc vị trí E do bà Thảo quản lý có bức tường xây kiên cố. Như vậy, thời điểm ông Nguyễn Thụy Long khởi kiện ông Nguyễn Minh Hiếu và được công nhận theo Quyết định công nhận số 76 thì đã tồn tại bức tường xây và việc quản lý đất của bà Thảo trước đó, thời điểm bà Thảo xây dựng bức tường này không có sự tranh chấp với chủ thửa đất liền kề, cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm, bức tường có trước Quyết định công nhận số 76 nên không thể cho rằng bà Thảo lấn chiếm đất của ông Long mà phải là chủ sử dụng đất hợp pháp khác. Kể cả Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP cũng không xác định được phần đất E, D nêu trên có phải của họ hay không, điều này thể hiện rõ tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 21/9/2022 của người đại diện hợp pháp của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP xác định đã chuyển nhượng và giao đất đúng vị trí, diện tích, việc sử dụng trên thực tế như thế nào không liên quan đến Công ty, nếu có căn cứ xác định phần đất trống vẫn thuộc sở hữu của Công ty thì Công ty đề nghị Tòa án xem xét và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xem xét cấp đất cho ông Long để bù vào phần đất bị thiếu (bút lục 336). Chính vì trên phần đất công nhận cho ông Long có tài sản của bà Thảo dẫn đến Quyết định công nhận số 76 không thể thi hành án được. Và tại Công văn số 4702/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBĐ ngày 16/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An có đề nghị Tòa án liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An để được cung cấp thông tin vị trí thửa đất phần D và phần E được Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An thụ lý (bút lục 340).

[2.7] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần đất tranh chấp trong vụ án này; phần đất vị trí D, E theo Sơ đồ trích đo khu đất kèm theo Quyết định công nhận số 76 là thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP hay thuộc quyền quản lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đưa họ tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật và có ý kiến về phần đất công nhận cho ông

Long có thuộc quyền sử dụng đất của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP hay cá nhân, tổ chức, cơ quan Nhà nước nào khác, xem xét việc tách thửa có đảm bảo quy hoạch trong khu dân cư hay không mới giải quyết vụ án được toàn diện.

[2.8] Bên cạnh đó, theo Sơ đồ trích đo khu đất kèm theo Quyết định công nhận số 76 thì phần đất ký hiệu E là theo Sơ đồ trích đo khu đất kèm theo Quyết định công nhận số 76, D là 101m^2 và giữa E và D là bức tường. Tuy nhiên, đối chiếu kết với quả đo đạc thực tế theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 845 - 2024 ngày 02/4/2024 (bút lục 268) thì vị trí đất tranh chấp có ký hiệu C là $69,9\text{m}^2$, D là $80,1\text{m}^2$ và giữa C và D là bức tường xây. Trong khi nguyên đơn và bị đơn đều xác định năm 2022 thì bức tường đã có sẵn. Như vậy, diện tích đất ở ký hiệu E (49m^2) theo Quyết định công nhận số 76 và ký hiệu C ($69,9\text{m}^2$) rõ ràng có mâu thuẫn nhưng chưa được làm rõ.

[2.9] Theo Quyết định công nhận số 76 và theo Sơ đồ trích đo khu đất kèm theo thể hiện Tòa án công nhận cho ông Nguyễn Thụy Long và ông Nguyễn Minh Hiếu, mỗi người 300m^2 đất, trong đó ông Long được công nhận ở vị trí có ký hiệu E, D là 150m^2 và B là 150m^2 và ông Hiếu được công nhận ở vị trí có ký hiệu C, B1. Tuy nhiên, phần đất có ký hiệu B2 diện tích 58m^2 theo Sơ đồ trích đo khu đất kèm theo Quyết định công nhận số 76 chưa rõ thuộc quyền sử dụng đất của ai, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hiếu hay ông Long cũng chưa được làm rõ, nếu tính luôn phần đất ký hiệu B2 diện tích 58m^2 này thì đất ông Hiếu và ông Long đều lớn hơn 300m^2 . Điều này cho thấy có thêm một sự mâu thuẫn trong việc thỏa thuận giữa ông Hiếu và ông Long tại Quyết định công nhận số 76 nêu trên.

[2.10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo Quyết định công nhận số 76 đang có hiệu lực để thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Long đối với bà Thảo là đúng nhưng khi giải quyết vụ án, các vấn đề mâu thuẫn, thiếu sót nêu trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả các đương sự, không bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhất là cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ các vấn đề nêu trên và tính pháp lý đối với việc thỏa thuận của ông Long, ông Hiếu tại Quyết định công nhận số 76.

[2.10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa về việc chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Thu Thảo.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2026/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho bà Phạm Thị Thu Thảo 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020023 ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Trúc

