

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 216/2025/DS-PT

Ngày: 08-9-2025.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán:

Ông Dương Anh Văn.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc H – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 575/2025/TLPT-DS ngày 19/5/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 23-01-2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2025/QĐPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ô, sinh năm 1948; địa chỉ: D L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1984; địa chỉ: D L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Giấy ủy quyền ngày 02/8/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H1 – Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố H; địa chỉ: C Đồng Nai, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Võ Thanh L, sinh năm 1948 và bà Phạm Kim L1, sinh năm 1958; địa chỉ: D L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt (vắng mặt khi tuyên án).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thành C, Luật sư thuộc Công ty L3; địa chỉ: B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1964; địa chỉ: A Tiverton Ct S, I, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông E: Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1984; địa chỉ: D L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Giấy ủy quyền ngày 28/02/2024 tại Văn phòng C3); có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966; địa chỉ: F L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt (vắng mặt khi tuyên án).

3.3. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1969; địa chỉ: H, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1972; vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1974; có mặt (vắng mặt khi tuyên án);

3.6. Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1984; có mặt.

Cùng địa chỉ: D L, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.7. Bà Nguyễn Hồng D1, sinh năm 1979; địa chỉ: 4 H, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị Hồng O, sinh năm 1981; địa chỉ: A L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, bà T, ông N, bà T1, bà D1, bà O: Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1984; địa chỉ: D L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Giấy ủy quyền ngày 06/7/2023); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Trần Thị Ó, là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Hồng D1 và bà Nguyễn Thị Hồng O, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/3/2023, bản tự khai ngày 19/7/2023 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Ó và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên

đơn bà Nguyễn Thị Hồng D trình bày:

Nguyên diện tích đất 700,1m², tờ bản đồ số 14, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Tài liệu 2003) do ba mẹ chồng bà Ó là cụ Trần Văn Đ và cụ Trần Thị T2 khai phá, sử dụng từ năm 1920, chính quyền địa phương cũng như người dân xung quanh đều biết; khoảng năm 1963, đã tặng cho (bằng miệng) vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 (chết năm 2020) và bà Trần Thị Ó diện tích đất trên để sử dụng. Năm 1992, vợ chồng ông C1, bà Ó được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sử dụng một phần diện tích đất nêu trên tại nhà số B ấp I, xã T, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là nhà số D L, phường T) theo Quyết định số 866 ngày 01/12/1992.

Đối với phần diện tích 120m² thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 02, xã T, huyện N - theo TL 299-TTg, đổi là thửa 272-1, tờ bản đồ 6, phường T, Quận G - theo TL 02/CT-UB (nay là phường T), vợ chồng ông C1, bà Ó có cất nhà được Nhà nước công nhận. Năm 1993, vợ chồng bà Ó chuyển nhượng nhà đất diện tích 120m² cho ông Phan Công C2 và bà Trần Thị D2 (theo Giấy công nhận chủ quyền nhà số 17 UBND huyện N cấp ngày 12/01/1993). Năm 2003, ông C2, bà D2 đã chuyển nhượng lại nhà đất nêu trên cho ông Võ Thanh L, bà Phạm Kim L1.

Quá trình sử dụng đất, ông L, bà L1 đã lấn chiếm thêm phần đất diện tích 428,6m², thuộc thửa 20-2, tờ bản đồ số 6, xã T (tài liệu 02); tờ bản đồ số 2, xã T, huyện N (TL 299-TTg) căn cứ theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do ông Võ Thanh L lập và được Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra ngày 25/01/2017, phía sau phần đất 120m² đã mua của gia đình bà Ó. Phần đất lấn chiếm này chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất.

Nay, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm 428,6m² tại các vị trí được ký hiệu số 6, 12, 13a, 13b, 14, 15, 16, 17, 18a, 18b theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở T3 thể hiện ngày 15/11/2024, để trả lại đất cho Nguyên đơn và các con là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C1.

Những người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn do đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Hồng D thống nhất với trình bày của nguyên đơn.

Tại Bản tự khai ngày 10/8/2023 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Thanh L và bà Phạm Kim L1 trình bày:

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, bởi lẽ, năm 1992, ông Nguyễn Văn C1 và bà Trần Thị Ó chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất diện tích hơn 500m² tọa lạc tại địa chỉ số B ấp A, xã T, huyện N (nay là số D L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) cho vợ chồng ông Phan Công C2 và bà Trần Thị D2. Năm 1994, ông C2, bà D2 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất gắn liền cho vợ chồng ông bà. Ngày 4/9/1995, UBND huyện N ra quyết định cấp số nhà B ấp A, xã T, huyện N cho ông L theo giấy chứng nhận hợp đồng mua bán nhà số 352/95 do Phòng C4 ký ngày 17/07/1995 và Biểu đăng bộ nhà chuyển nhượng số 147 ngày 18/7/1995. Sau đó, ông L xây lại nhà như hiện nay và ngày 05/12/2002, U ra quyết định thay đổi số nhà T L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 23-01-2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ổ đối với bị đơn ông Võ Thanh L, bà Phạm Kim L1 về việc buộc Bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại diện tích đất 428,6m² tại các vị trí 6, 12, 13a, 13b, 14, 15, 16, 17, 18a, 18b theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/11/2024 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở T3, cho Nguyên đơn và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Cùng ngày 04/02/2025, nguyên đơn bà Trần Thị Ổ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Hồng D1 và bà Nguyễn Thị Hồng O kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bên nguyên đơn tranh luận:

Nguồn gốc phân diện tích đất 428,6m² nguyên đơn khởi kiện là do cha mẹ của ông C1 khai hoang cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị Ổ. Năm 1992 ông C1 làm nhà bán cho ông Phan Công C2, bà Trần Thị D2 với hồ sơ sang nhượng chỉ 120m². Năm 1994, bị đơn mới mua nhà của ông C2, bà D2 cũng chỉ 120m². Phần đất tranh chấp 428,6m², nguyên đơn không hề chuyển nhượng cho ông C2, bà D2 và vẫn đứng tên trong sổ mục kê.

Đề nghị trưng cầu giám định chữ ký của ông C1, bà Ổ tại “Giấy cam kết bán đất gò” năm 1992. Mặt khác, Luật Đất đai năm 1987 không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nêu ông C1, bà Ổ có chuyển nhượng phần đất tranh chấp thì giao dịch này cũng bị vô hiệu.

Ông L, bà L1 kê khai nộp thuế năm 1995 chỉ có 120m², đến năm 2020 mới kê khai phần đất tranh chấp.

Do đó, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn hoặc hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận:

Ông L, bà L1 nhận chuyển nhượng nhà và toàn bộ diện tích đất 548,6m² diện tích sàn xây dựng 384,63m² theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất được Chi nhánh VPĐKKĐ Quận 7 kiểm tra nội nghiệp ngày 06/7/2017 thể hiện; diện tích đất và nhà này Bị đơn đã quản lý liên tục từ năm 1994 đến nay. Trong suốt quá trình sử dụng đất bị đơn có xây lại nhà và tường từ đầu đường L tới cuối đất tới bờ sông giáp ranh nhà đất của Nguyên đơn, nhưng Nguyên đơn không phản đối hay khiếu nại gì. Bị đơn có đơn xác nhận tình trạng nhà sửa chữa, xây dựng do U cấp năm 2003 xác nhận không tranh chấp. Nhà đất nguyên đơn sát bên được cấp giấy ngày 17/10/2003 với thửa đất 272-

3 đã chứng minh ranh giới đất giữa hai bên ổn định, không có sự thay đổi hay lấn chiếm.

Bị đơn sử dụng đất đã nộp thuế đầy đủ liên tục với diện tích đất thô là 168m²; từ năm 2020 trở đi theo thông báo nộp thuế phi nông nghiệp diện tích 532,7m²; có thông báo danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSD đất và nhà ngày 19/7/2017 của UBND phường T; bị Chủ tịch U xử phạt hành chính trong lĩnh vực xây dựng vào 7/10/2003; ngày 13/02/2004 vi phạm hành chính trong sử dụng đất đai – có Biên lai thu tiền phạt. Đây là những chứng cứ sử dụng đất ổn định quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024; khoản 4 Điều 34 Nghị định 101/2024. Căn cứ các chứng cứ hồ sơ vụ án, Văn bản số 3730 ngày 12/6/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai Sở T3 đã thể hiện bị đơn không lấn chiếm đất.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Ó và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Hồng D1 và bà Nguyễn Thị Hồng O làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng, các bên đương sự đều thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp là 428,6m² (hiện trạng nhà mái tôn, tường gạch, hiên, sân hồ nước tại vị trí được ký hiệu 6, 12, 13a, 13b, 14, 15, 16, 17, 18a, 18b, theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T3 lập ngày 15/11/2024) thuộc một phần thửa phân chiếc 26-1, 26-2, 27-1, 27-2 và rạch (TL 2004); thửa phân chiếc từ 271-275 (TL 02/CT-UB); thửa phân chiếc 20-1 (TL 299/Ttg) tọa lạc D L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), phía sau nhà hiện Bị đơn đang quản lý sử dụng; phía nam giáp đất nhà Nguyên đơn; giữa hai nhà phía nam đường hẻm xi măng của nhà Nguyên đơn; ranh nhà Bị đơn có tường xây bao quanh từ đầu đường L đến hết đất về hướng đông giáp rạch. Phần nhà đất Bị đơn giáp đường L, diện tích đất 120m² có

nguồn gốc do Nguyên đơn và chồng (ông Nguyễn Văn C1) xây nhà chuyển nhượng cho ông Phan Công C2, bà Trần Thị D2, sau đó ông C2, bà D2 chuyển nhượng lại cho Bị đơn. Việc chuyển nhượng giữa các bên là chuyển nhượng nhà đất trong diện tích 120m² được chính quyền xác nhận nên các bên không tranh chấp phần nhà đất này mà chỉ tranh chấp phần đất chưa được cấp GCNQSD đất, trước đây là đất trồng có trồng dừa nước cạnh cầu R (diện tích 428,6m²).

[3] Nguyên đơn cho rằng, nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông C1 khai hoang rồi cho vợ chồng Nguyên đơn (bằng miệng); khi Nguyên đơn chuyển nhượng đất cho ông C2, bà D2 thì không bao gồm phần đất này, nhưng Bị đơn đã lấn chiếm phần đất tranh chấp để xây nhà, công trình kiên cố mà Nguyên đơn không biết; khi Nguyên đơn phát hiện việc lấn chiếm đất (năm 2021) thì giữa hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng và Bị đơn đã đặt cọc, nhưng sau đó đã xé giấy chuyển nhượng trả lại cọc; khi ông C1 còn sống có đòi (bằng lời nói) và ông L có hứa trả. Lời trình bày của Nguyên đơn không được Bị đơn thừa nhận. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác.

[4] Theo *Giấy cam kết bán đất* gò đề ngày 10/10/1992 do Bị đơn cung cấp, thì ông C1, bà Ô đã lập văn bản có nội dung: *“Do hoàn cảnh gia đình, chúng tôi đồng ý bán đứt phần đất gò của chúng tôi đang ở với diện tích: ngang 17m x sâu 60m và phần trồng dừa nước cạnh cầu R cho ông Phan Công C2, sinh năm 1952...”*. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn, đã thừa nhận các chữ ký của ông C1 trong tài liệu nêu trên có 50% là đúng, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm lại yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của ông C1 và bà Ô trong tài liệu này. Theo quy định tại các khoản 2, 3 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì *“một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh; đương sự có người đại diện tham gia tố tụng thì sự thừa nhận của người đại diện được coi là sự thừa nhận của đương sự nếu không vượt quá phạm vi đại diện”*, do đó, yêu cầu trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông C1 trong *Giấy cam kết bán đất* gò nêu trên là không có cơ sở để chấp nhận. Mặt khác, việc mua bán đất nêu trên đã hoàn thành, bà Ô biết nhưng không phản đối, đồng thời số tiền bán đất phục vụ cho *“hoàn cảnh gia đình”* của ông C1, bà Ô nên theo An lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì hợp đồng mua bán đất giữa ông C1, bà Ô với ông C2 được công nhận nên việc trưng cầu giám định chữ ký của bà Ô trong tài liệu nêu trên là không cần thiết.

[5] Xét thấy, ngoài chứng cứ là giấy bán đất nêu trên, thì quá trình sử dụng đất, Bị đơn đã xây nhà tường, rào bao quanh, giáp ranh nhà đất của Nguyên đơn, nhưng không ai có ý kiến phản đối; Bị đơn đã đóng thuế nhà đất từ năm 1995 diện tích là 168m², từ năm 2020 đến 2024 diện tích là 534,9m²; bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây nhà, công trình và sử dụng đất chưa được cấp giấy không đúng mục đích trong năm 2003, 2004, và Trạm Quản lý đường sông số 03 xử phạt về hành vi xây kè ảnh hưởng đến lưu thông đường thủy,... Trong khi đó, Nguyên đơn đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất

ở vào ngày 07/10/2003 với diện tích 151,5m², giáp với nhà đất của Bị đơn, nhưng không kê khai, đăng ký đối với phần đất tranh chấp.

[6] Hơn nữa, giữa Bị đơn với ông C2 (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Nguyên đơn vào năm 1992 và chuyển nhượng lại cho Bị đơn vào năm 1994) không có tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nên Tòa án không xem xét quan hệ chuyển nhượng giữa hai bên.

[7] Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của Nguyên đơn đề nghị sửa hoặc hủy Bản án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Ý kiến của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn không được chấp nhận, nhưng bà Trần Thị Ó và ông Nguyễn Văn E thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được xét cho miễn nộp án phí phúc thẩm. Những người kháng cáo còn lại (bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Hồng D1 và bà Nguyễn Thị Hồng O) phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Ó và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn ông Nguyễn Văn E, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Hồng D1 và bà Nguyễn Thị Hồng O. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 23-01-2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ó đối với bị đơn ông Võ Thanh L và bà Phạm Kim L1 về việc buộc Bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại diện tích đất 428,6m² tại vị trí 6, 12, 13a, 13b, 14, 15, 16, 17, 18a, 18b theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/11/2024 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố T3, cho Nguyên đơn và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C1.

2. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Hồng D1 và bà Nguyễn Thị Hồng O mỗi người phải chịu 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.100.000 (*hai triệu một trăm ngàn*) đồng theo Biên lai số 0069982 ngày 24/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Hồng D1 và bà Nguyễn Thị Hồng O đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT tại Tp. HCM;
- TAND Tp. HCM;
- VKSND Tp. HCM;
- THADS Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, TTCL.

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

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Anh Văn

Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Trần Ngọc Tuấn