

Bản án số: 1286/2025/DS-PT

Ngày 24-9-2025

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: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cường

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 714/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4845/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1955; địa chỉ: số A khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Kim T, sinh năm 1975; nơi thường trú: số H, Hồ Tùng M, tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964. Nơi thường trú: số A khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H; sinh năm 1971; nơi thường trú: A62Bis, đường C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Minh L, sinh năm 1958;
2. Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1982;
3. Bà Nguyễn Thị Phương A, sinh năm 1985;
4. Ông Nguyễn Phi K1, sinh năm 1992;

Cùng trú tại: số A khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp cho bà L, ông K, bà Phương A, ông K1: Bà Vũ Thị Kim T, sinh năm 1975; nơi thường trú: số H, tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

5. Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1968; nơi thường trú: số I L, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử mặt.

6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1967; nơi thường trú: số A khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Bà Lê Thạch T3, sinh năm 1987; nơi thường trú: số A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Bảo H1, sinh ngày 22/01/2007; nơi thường trú: số A khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q là bà Vũ Thị Kim T trình bày:

Ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn Nghĩa L1 anh em ruột. Vào ngày 13/3/1996 ông Nguyễn Văn T4 (cha đẻ) có lập tờ tương phân ruộng đất chia cho các con. Theo tờ tương phân ruộng đất trên ông Q và ông N được chia thừa đất

thứ nhất với tổng diện tích 5.339m^2 tọa lạc tại ấp H, xã H, T, Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Đến ngày 29/5/2000 ông Q được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01117/QSĐĐ/HĐ với diện tích 2.755m^2 , trong đó gồm 02 thửa đất số 215 và 128 cùng tờ bản đồ số C2, tọa lạc ấp H, xã H, T, Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Khi chia đất xong ông Q và ông N không lập ranh giới sử dụng của hai bên mà cùng nhau sử dụng chung. Quá trình sử dụng thửa đất số 215 và 128, tờ bản đồ số C2 cấp cho ông Q và thửa đất số 124, tờ bản đồ số C2 cấp cho ông N bị giải tỏa một phần phía trước và phía sau; thửa đất số 128 của ông Q đã chuyển nhượng cho nhiều người. Quá trình cập nhật biến động diện tích đất còn lại thì gia đình ông Q phát hiện ông N đang sử dụng lấn sang phần đất của ông Q khoảng 500m^2 . Ông Q đã thương lượng rất nhiều với ông N nhưng không thỏa thuận được.

Tại đơn khởi kiện ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông N trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 500m^2 thuộc thửa 128, tờ bản đồ C2, nay là thửa 1840, tờ bản đồ 6, tọa lạc khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nay qua đo đạc thực tế thì được biết phần đất ông Q bị thiếu và ông N đang sử dụng là $200,8\text{m}^2$ (trong đó có 03m^2 diện tích nhà ông N đang ở). Nay để thuận tiện cho việc sử dụng của hai bên, ông Q thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất $172,7\text{m}^2$, đối với diện tích đất $28,1\text{m}^2$ nguyên đơn tự nguyện cho lại bị đơn để không ảnh hưởng đến căn nhà bị đơn ông N đang sử dụng. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm H trình bày:

Ông Nguyễn Văn Q là anh trai của ông Nguyễn Văn N. Năm 1996 ông Nguyễn Văn T4 là cha đẻ có lập tờ tương phân ruộng đất và chia cho ông Q, ông N tổng diện tích 5.339m^2 đất tọa lạc ấp H, xã H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Đến tháng 5/2000 ông N và ông Q cùng thỏa thuận ông Q được hưởng diện tích 2.755m^2 thuộc thửa 215 và thửa 128, tờ bản đồ C2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01117/QSĐĐ-HĐ ngày 29/5/2000. Ông N được hưởng tổng diện tích đất 2.156m^2 thuộc thửa 214, tờ bản đồ C2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01120/QSĐĐ-HĐ ngày 29/5/2000.

Năm 2003 nhà nước thu hồi giải tỏa phần đất phía trước mở rộng đường C. Năm 2006 tiếp tục thu hồi giải tỏa phần đất phía sau làm công trình Rạch Vàm B. Năm 2023 ông N chuyển nhượng phần đất có diện tích 662m^2 cho bà Lê Thị Thu

C. Cùng năm 2023 ông N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CN04927, ngày 26/6/2023 đối với diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 1833, tờ bản đồ số 6, diện tích 755,9m².

Ông N xác định ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 1996 đến nay, đất không ai tranh chấp. Trên đất có nhà ở cấp 4, ki ốt cho thuê và cây ăn trái lâu năm do ông trồng. Hiện trạng mốc ranh đất giữa hai bên hiện nay có hàng rào do ông tự làm khoảng năm 2022. Bị đơn xác định không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/3/2025 bị đơn có yêu cầu phản tố gồm:

1. Công nhận cho ông N quyền sử dụng đất diện tích 200,8m² (nằm trong ký hiệu C) thuộc một phần thửa đất số 1840, tờ bản đồ 6, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01117QSĐĐ/HĐ do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp cho ông Q ngày 29/05/2000, đăng ký biến động lần cuối ngày 23/02/2024.

2. Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 01117QSĐĐ/HĐ do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp cho ông Q ngày 29/05/2000, đăng ký biến động lần cuối ngày 23/02/2024 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CN04927 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là Văn phòng đăng ký đất đai cấp cho ông N ngày 26/06/2023 để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận cho đúng diện tích, ranh giới đất sử dụng thực tế của mỗi bên.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh L, ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Thị Phương A, ông Nguyễn Phi K1 - bà Vũ Thị Kim T trình bày: Bà Nguyễn Thị Minh L là vợ của ông Nguyễn Văn Q, các ông/bà Nguyễn Đăng K, Nguyễn Thị Phương A, Nguyễn Phi K1 là con ruột của ông Q. Các ông bà có tên trong hộ khẩu của ông Q vào thời điểm cấp đất và các ông bà xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên, các ông bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn N, bà sinh sống trên đất từ năm 2003 đến nay, nay bà không có yêu cầu gì đối với vụ án trên, bà thống nhất yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà là em gái của ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn N, hiện nay bà đang sinh sống trên phần đất của ông Nguyễn Văn N. Bà xác định bà không có tài sản hay công

sức đóng góp gì trên phần đất đang tranh chấp nên bà không có yêu cầu gì đối với vụ án trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bảo H1 trình bày: Bà là con của ông Nguyễn Văn N, hiện nay bà đang sinh sống trên phần đất đang tranh chấp, bà không có tài sản hay công sức đóng góp gì trên phần đất đang tranh chấp nên bà không có yêu cầu gì đối với vụ án trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thạch T3 trình bày: Trên phần đất ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn N đang tranh chấp có một căn ki ốt diện tích khoảng 20m², kết cấu vách tôn, mái tôn, khung sườn sắt, nền gạch do bà tự xây dựng để buôn bán, bà và ông Nguyễn Văn N có lập hợp đồng thuê ngày 17/5/2022, thời hạn thuê là 02 năm, đã gia hạn thời gian thuê, đến nay bà vẫn đang thuê. Đối với vụ án trên bà T3 xác định không có yêu cầu gì đối với căn ki ốt bà đang thuê. Trường hợp phải chấm dứt hợp đồng thuê thì bà và ông N sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn P trình bày: Ông là anh trai của ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn N. Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông tên Nguyễn Văn T4, mẹ Lương Thị H2 để lại cho ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn N. Diện tích khoảng 5.339m² tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Cha ông có lập tờ tương phân ruộng đất cho các con vào ngày 13/3/1996.

Khi chia đất cha ông nói anh em chia đôi đất mỗi người một nửa, sau đó tôi có nghe ông N và ông Q nói tự phân định ranh giới đất của nhau là đường mương nước hiện hữu như hiện nay (mương nước giáp phía nhà tạm của ông Nguyễn Văn Q hiện nay). Trước đây khi cha tôi còn sống đã làm mương nước trên để thoát nước cho thông thoáng và để trồng cây ăn trái. Mương nước trên để phân chia các giồng đất với nhau.

Do là anh em nên ông Q và ông N cứ để vậy sử dụng, ông N có trồng hàng dâm bụt tại mương trên, hiện nay hàng dâm bụt không còn, gần đây ông N đã dùng lưới B40 và trụ bê tông làm hàng rào trên đất của ông N giáp với mương nước để xác định ranh giới đất với ông Q. Ông Nghĩa L1 người quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Ngoài ra ông không biết gì thêm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 + trụ xi măng có chiều dài 40,11m để trả lại phần đất có diện tích 172,7m² (trong đó có 161,3m² CLN và 11,4m² CLN thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất

1840, tờ bản đồ 6, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn Q (ký hiệu A).

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q đồng ý cho bị đơn ông Nguyễn Văn N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 28,1m² (trong đó có 26,9m² CLN và 1,2m² CLN thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất số 1840, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01117/QSDĐ-HĐ do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Q (ký hiệu B).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thạch T3 tự nguyện tháo dỡ, di dời phần nhà tạm kết cấu khung cột sắt, mái tôn, vách tôn có diện tích 3m² thuộc một phần thửa đất số 1840, tờ bản đồ 6, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn Q (ký hiệu C).

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo nội dung như trên.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai thu hồi hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01117/QSDĐ-HĐ do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Q và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CN04927 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/06/2023 cho ông Nguyễn Văn N theo đúng nội dung quyết định trên.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/6/2025 bị đơn ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm H trình bày: Ông Nguyễn Văn Q là anh trai của ông Nguyễn Văn N. Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông tên Nguyễn Văn T4, mẹ Lương Thị H2 để lại cho ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn N có diện tích khoảng 5.339m² tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Cha ông có lập tờ tương phân ruộng đất cho các con vào ngày 13/3/1996. Ngày 29/5/2000, các ông cùng thỏa thuận ông Q được hưởng diện tích 2.755m² thuộc thửa 215 và thửa 128, tờ bản đồ C2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01117/QSDĐ-HĐ ngày 29/5/2000. Ông N được hưởng tổng diện tích đất 2.156m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ C2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01120/QSDĐ-HĐ ngày 29/5/2000.

Ông N xác định ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp liên tục, ổn định từ năm 1996 đến nay, đất không ai tranh chấp trước đó. Trên đất có nhà ở cấp 4, ki ốt cho thuê và cây ăn trái lâu năm do ông trồng. Hiện trạng mốc ranh đất giữa hai bên hiện nay có hàng rào do ông tự làm khoảng năm 2022. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Vũ Thị Kim T trình bày: không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng của Tòa án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn Nghĩa L1 anh em ruột. Ngày 13/3/1996, ông Nguyễn Văn T4 lập tờ tương phân ruộng đất cho các con trong đó ông Q và ông N cùng hưởng phần đất 5.339m². Ngày 17/02/1997, ông N kê khai 2.156m² thuộc thửa 214, cùng ngày ông Q kê khai diện tích 2.755m² thuộc thửa 215, 128. Đến ngày 29/5/2000 ông N và ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất đã kê khai. Ngày 02/6/2023, ông N làm đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích theo đo đạc thực tế là 755,9m² thuộc thửa 1833, tờ bản đồ số 6, được cơ quan có thẩm quyền đồng ý đến ngày 26/6/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên (sau khi đã khấu trừ diện tích chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu C 662m²). Như vậy, việc bị đơn ông N cho rằng không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N không bao gồm thửa đất tranh chấp có diện tích 172,7m² mà ông N quản lý, sử dụng, trồng cây là không có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm giao phần đất tranh chấp cho nguyên đơn nhưng không giải quyết số cây lâu năm do bị đơn trồng trên đất tranh chấp là chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tại cấp phúc thẩm, đại diện phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ số tiền tương đương với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 13.839.000 đồng mà ông Q đã đóng tạm ứng và bị đơn không có ý kiến gì khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 144; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ giá trị cây trồng trên đất tranh chấp.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn Nghĩa L1 anh em ruột. Ngày 13/3/1996, ông Nguyễn Văn T4 lập tờ tương phân ruộng đất cho các con trong đó ông Q và ông N cùng hưởng phần đất 5.339m². Ngày 17/02/1997, ông N kê khai 2.156m² thuộc thửa 214, cùng ngày ông Q kê khai diện tích 2.755m² thuộc thửa 215, 128. Đến ngày 29/5/2000 ông N và ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất đã kê khai.

[2.2] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N thì tại biên bản kiểm tra khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 12/5/2023 đã tiến hành khảo sát đo đạc, xác định diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 699161 do UBND huyện T cấp ngày 29/5/2000 là 2.156m² thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ C2 (nay là tờ số 6), diện tích đo đạc thực tế 1.417,9m², giảm 738,1m², trong đó giảm 22,4m² do thu hồi mở rộng đường C, giảm 387m² do thu hồi làm bờ bao Rạch Vàm B và giảm 328,7m² do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo bản đồ địa chính chính quy được lập bằng công nghệ chụp ảnh hàng không có độ chính xác không cao (BL 310). Ngày 02/6/2023, ông N làm đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích theo đo đạc thực tế là 755,9m² thuộc thửa 1833, tờ bản đồ số 6, được cơ quan có thẩm quyền đồng ý đến ngày 26/6/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên (sau khi đã khấu trừ diện tích chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu C 662m²).

[2.3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q diện tích 2.755m² thuộc thửa 215 và thửa 128, tờ bản đồ C2. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, ông Nguyễn Văn Q đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho nhiều người và được tách thành các thửa đất gồm: Thửa đất 1043 có diện tích 400m², thửa đất 1417 có diện tích 331,7m², thửa đất 1493 có diện tích 159,8m², thửa đất 1839 có diện tích 423,6m² và diện tích bị giảm là 812,4m² (do mở rộng đường C, rạch L - A và đất cấp đại trà). Tổng diện tích sau khi bị giải tỏa và giảm diện tích thì còn lại là 627,5 m².

[2.4] Như vậy, ranh giới đất giữa ông Q và ông N được xác định kể từ khi được cấp quyền sử dụng đất từ năm 2000, qua trình quản lý sử dụng có biến động chuyển nhượng và bị thu hồi giải tỏa nhưng ranh giới giữa ông Q và Ông N không thay đổi, ông N cũng đã tiến hành đo đạc xác định diện tích đất thực tế sử dụng

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 26/6/2023 là 755,9m² thuộc thửa 1833, tờ bản đồ số 6.

[2.5] Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất tranh chấp 200,8m² là thuộc thửa đất 1840 tờ bản đồ số 6 cấp quyền sử dụng cho ông Q nên có căn cứ xác định ông N lấn chiếm diện tích đất này để sử dụng. Tuy nhiên, trên diện tích đất này có 01 phần nhà của ông N xây dựng từ lâu, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đồng ý để lại diện tích đất 28,1 m² (có một phần nhà của ông N) thuộc một phần thửa đất số 1840, tờ bản đồ số 6 trên cho bị đơn ông N quản lý, sử dụng, đồng thời yêu cầu ông N trả lại diện tích bị lấn chiếm còn lại là 172,7m² là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

[2.6] Bị đơn ông N kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên việc kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.7] Trên diện tích đất 172,7m² tranh chấp trả lại cho nguyên đơn ông N quản lý sử dụng, có 01 số cây lâu năm trên đất do ông N quản lý. Tại cấp sơ thẩm, ông N không yêu cầu giải quyết đối với cây trồng trên đất và tại đơn kháng cáo, bị đơn cũng không yêu cầu giải quyết. Tại cấp phúc thẩm đại diện nguyên đơn ông Q đồng ý hỗ trợ giá trị cây trồng 13.839.000 đồng tương đương với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá mà nguyên đơn đã tạm ứng khấu trừ vào chi phí bị đơn có trách nhiệm chịu nên ghi nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 144; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1.1. Ông Nguyễn Văn Q được quyền quản lý, sử dụng diện tích 172,7m² (trong đó có 161,3m² CLN và 11,4m² CLN thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa

đất 1840, tờ bản đồ 6, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), được quyền sở hữu cây trồng gắn liền với diện tích đất này (ký hiệu A trong bản vẽ kèm theo).

1.1.2. Buộc ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 + trụ xi măng có chiều dài 40,11m trên diện tích đất 172,7m² (trong đó có 161,3m² CLN và 11,4m² CLN thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất 1840, tờ bản đồ 6, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q.

1.1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thạch T3 tự nguyện tháo dỡ, di dời phần nhà tạm kết cấu khung cột sắt, mái tôn, vách tôn có diện tích 3m² thuộc một phần thửa đất số 1840, tờ bản đồ 6, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q (ký hiệu C trong bản vẽ kèm theo).

1.1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q đồng ý để cho bị đơn ông Nguyễn Văn N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 28,1m² (trong đó có 26,9m² CLN và 1,2m² CLN thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất số 1840, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (ký hiệu B trong bản vẽ kèm theo).

1.1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q đồng ý hỗ trợ giá trị cây trồng trên đất là 13.839.000 đồng (mười ba triệu tám trăm ba mươi chín nghìn đồng) và khấu trừ vào số tiền chi phí đo đạc, định giá mà bị đơn ông N phải chịu (số tiền này nguyên đơn đã tạm ứng trước).

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo nội dung như trên.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai thu hồi hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01117/QSĐĐ-HĐ do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 29/5/2000 cho ông Nguyễn Văn Q và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CN04927 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) cấp ngày 26/06/2023 cho ông Nguyễn Văn N theo đúng nội dung Quyết định trên.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N về việc công nhận diện toàn bộ diện tích tranh chấp cho ông N.

1.3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 13.839.000 đồng, số tiền này nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q đã tạm ứng trước, được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q tự nguyện hỗ trợ giá trị cây trồng trên đất nên ông N không phải thanh toán lại cho nguyên đơn ông Q.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn Nghĩa L1 người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định.

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn N không phải chịu.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 16-Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Tp. Hồ Chí Minh;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Huỳnh

SƠ ĐỒ BẢN VẼ VỊ TRÍ ĐẤT

Kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 1286/2025/DS-PT ngày 24/9/2025 của
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

