

Bản án số: 392/2026/DS-PT
Ngày 09 - 3 - 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: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hòa

Ông Hoàng Trí Thức

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

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

Từ ngày 02 đến ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1528/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2026/QĐ-PT ngày 12/01/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1801/2026/QĐ-PT ngày 20/01/2026, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 1803/2026/TB-TA ngày 06/02/2026; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 1528/2026/QĐ-TA ngày 02/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc V, sinh năm 1992; Nơi cư trú: I N, tổ D, khu phố Q, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị Ngọc V: Bà Lê Thị Hữu P, sinh năm 1988; Nơi cư trú: Khu phố Q, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc V: Bà Đỗ Minh N, Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn luật sư thành phố H. Trụ sở: 2350B Đại lộ H, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trương Thành Đ, sinh năm 1988; Nơi cư trú: Tổ A, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền ông Trương Thành Đ: Ông Trương T, sinh năm 1954; Nơi cư trú: Khu phố Q, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Hữu P, sinh năm 1988; Nơi cư trú: Khu phố Q, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.2. Bà Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1990; Nơi cư trú: Khu phố Q, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Bà Lê Thị Hữu P, sinh năm 1988. Nơi cư trú: Khu phố Q, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Hoài T1, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.4. Bà Lâm Thị Huỳnh T2, sinh năm 2000; Nơi cư trú: Khu phố Q, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.5. Ông Trương T, sinh năm 1954 và bà Trần Thị H, sinh năm 1959; Nơi cư trú: Khu phố Q, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông T có mặt, bà H vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ngọc V là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc V và người đại diện hợp pháp của bà V trình bày:

Trước đây, ông Lê Quang K (cha bà V) khai phá 01 thửa đất ở phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh), trong đó có phần đất đang tranh chấp. Về việc khai phá năm nào, tổng diện tích khai phá, thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ), ranh giới, tứ cận thửa đất và việc ông K sử dụng như thế nào thì bà V và các anh chị em bà V không rõ vì khi đó còn nhỏ. Bà P chỉ còn nhớ, ban đầu ông K sử dụng đất canh tác trồng lúa, trồng mì đến khoảng năm 1997-1998, thì trồng tràm. Năm 2012 ông K chết. Chị em bà V làm thủ tục phân chia di sản của cha mẹ, theo đó, các chị em tặng cho bà P toàn bộ quyền sử dụng đất cha mẹ để lại, trong đó có diện tích đất 2.410m² thửa 52 tờ bản đồ số 03, thị trấn P, huyện T (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 22/4/2013, bà P tách thửa 52 thêm 01 thửa mới là thửa 2032 diện tích 1.200m². Ngày 05/6/2013, bà Phú T3 cho bà Lê Thị Ngọc M quyền sử dụng đất diện tích 1.200m² thửa 2032 tờ bản đồ số 03. Tháng 6/2016, thửa 2032 bị thu hồi 157.8m² để làm đường 80.

Năm 2017, bà M làm thủ tục tách thửa 2032 thêm 01 thửa mới là thửa 2205 diện tích 560.2m² và tặng cho bà V ngày 14/8/2017. Ngày 29/6/2021, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ diện tích

560.2m² thửa 2205 tờ bản đồ số 3 tại phường P, thị xã P (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh). Đất có tứ cận:

Phía đông giáp thửa 2032, đất còn lại của gia đình, dài 48.5m.

Phía tây giáp thửa 1757, đất của ông T, dài 10,2m + 44,9m.

Phía nam giáp đường H, dài 9.9m.

Phía bắc giáp thửa 53, đất của gia đình, dài 10.5m.

Các anh chị em bà V không ở trên đất, đất chỉ dùng trồng tràm. Đất không có bờ ranh. Anh chị em bà sinh sống cách vị trí đất khoảng 2-3 km, không thường xuyên thăm đất. Trước khi làm đường 80, đầu ranh đất của bà V và ông Đ có 01 cột mốc. Nhưng năm 2016, nhà nước lấy đất làm đường, cột mốc cũng bị dỡ bỏ. Từ đó đất bà V và đất ông Đ không còn mốc, ranh giới.

Đến năm 2020, bà V nhờ cán bộ đo đạc lại đất của mình thì phát hiện ông Đ xây nhà lấn sang đất bà V. Do đó bà V khởi kiện, yêu cầu tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Trương Thành Đ trả lại cho bà Lê Thị Ngọc V phần diện tích đất lấn chiếm là 97.7m² thửa đất số 2205 tờ bản đồ số 03 tại khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trong đó 66.8m² ông Đ xây dựng nhà ở và 30.9m² phía sau (công trình của nhà hàng).

2. Buộc ông Trương Thành Đ phải tháo dỡ phần kiến trúc xây dựng trên phần đất lấn chiếm phía trước của bà V là 66.8m² và trên phần đất lấn chiếm phía sau là 30.9m². Ông Đ phải tự chịu chi phí tháo dỡ công trình kiến trúc và chi phí tố tụng.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Thành Đ và người đại diện hợp pháp của ông Đ trình bày:

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Năm 1975, ông Trương M1 (ông nội ông Đ) khai phá diện tích gần 2ha tại khu phố T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là khu phố T, phường P, thành phố Hồ Chí Minh). Gia đình sử dụng trồng cây hoa màu ngắn ngày, không trực tiếp sinh sống trên đất. Gia đình trồng cây làm ranh. Đến khoảng năm 1983, ông M1 chết, con trai ông M1 là ông Trương T quản lý canh tác thửa đất. Từ năm 1983, ông T trồng lúa, trồng mì đến năm 1995, trồng điều, tràm.

Khoảng năm 1996, ông T kê khai đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ. Ngày 19/4/1999, ông T được cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 9.256m² thửa 68 tờ bản đồ số 3 và 1.400m² thửa 57 tờ bản đồ số 03 tại thị trấn P, huyện T (nay phường P, thành phố Hồ Chí Minh) trong đó có phần đất tranh chấp. Năm 2007, ông T làm thủ tục nhập thửa 68, 57 thành 01 thửa mới là thửa 57 diện tích 10.746m². Đến năm 2010, ông T làm thủ tục tách thêm 6 thửa, trong đó có thửa 1757 diện tích 4.515m² và tặng cho con là ông Trương Thành Đ. Tứ cận phần đất của ông Đ, giáp đất bà V:

Phía đông giáp đất bà V, dài 36,43m + 10,19m.

Phía tây giáp đất còn lại của ông T, dài 46,62m.

Phía nam giáp đường 80.

Phía bắc giáp đất còn lại của ông T.

Tháng 4/2016, nhà nước thu hồi 939,4m² để làm đường 80.

Về quá trình sử dụng đất: Gia đình ông T sử dụng đất ổn định từ năm 1975 đến nay. Đất có cột mốc địa chính, ranh giới là bờ ruộng. Tuy nhiên quá trình sử dụng do nhà nước lấy đất làm đường, làm mất cột mốc. Ông T canh tác trồng trọt nên thường xuyên có mặt tại đất. Năm 2006, ông T trồng hàng xà cừ trên bờ ruộng để làm ranh. Khi ông T trồng hàng xà cừ ông K vẫn còn sống.

Năm 2016, sau khi mở đường 80, ông T xây rào là tường gạch giáp đất bà V dài 36m, phía sau vẫn để hàng xà cừ trồng từ năm 2006 đến nay làm ranh. Năm 2019, ông Đ xây nhà ở trên đất cho đến nay. Khi ông T xây nhà có chồng bà P chứng kiến nhưng không ý kiến gì.

Bị đơn khẳng định ranh giới đất trước nay giữa gia đình bị đơn và bà V vẫn ổn định, không thay đổi. Nay tọa độ địa chính có thay đổi, đất ông Đ chồng lấn vào đất bà V được cấp Giấy CNQSDĐ là do sai lệch tọa độ. Để hài hòa cho cả hai bên, bị đơn đồng ý giao lại cho bà V diện tích 30,9m² phía sau. Đối với diện tích đất phía trước 66,8m² có một phần căn nhà 02 tầng kiên cố ông đã xây dựng nên đề nghị Tòa án xem xét giao cho ông Đ phần đất 66,8m². Ông Đ sẽ thanh toán giá trị diện tích đất 66,8m² theo giá thị trường cho bà V.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hoài T1 trình bày:

Năm 2020, bà Nguyễn Thị Hoài T1 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Trương Thành Đ, diện tích đất thuê 1.627,6m² thửa 1757 tờ bản đồ số 03 tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay phường P, thành phố Hồ Chí Minh). Thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 25/5/2020. Mục đích thuê để mở quán ăn kinh doanh. Khi ông Đ giao đất, trên đất đã có một phần xây dựng công trình. Theo Sơ đồ vị trí đo vẽ của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên môi trường tỉnh B, ông bà xác nhận phần diện tích đất đang tranh chấp 30,9m² là phần đất ông bà đang thuê của ông Đ. Trên đất ông bà có dựng nhà tạm mái tôn. Theo yêu cầu khởi kiện của bà V, trường hợp ông Đ phải trả lại đất cho bà V thì đề nghị ông Đ xem xét bồi thường thiệt hại cho ông bà. Tuy nhiên, trong vụ án này, ông bà không yêu cầu tòa án giải quyết quyền lợi của mình. Ông bà sẽ tự thương lượng với ông Đ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hữu P, bà Lê Thị Ngọc M trình bày:

Bà M, bà P và bà V là chị em ruột. Năm 2012, ông K chết. Chị em bà làm thủ tục phân chia di sản của cha mẹ, theo đó, các chị em tặng cho bà P toàn bộ quyền sử dụng đất cha mẹ để lại trong đó có quyền sử dụng đất diện tích 2.410m² thửa 52 tờ bản đồ số 03 tại thị trấn P, huyện T (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 22/4/2013, bà P tách thửa 52 thêm 01 thửa mới là thửa 2032 diện tích 1.200m². Ngày 05/6/2013, bà Phú T3 cho bà M quyền sử dụng

đất diện tích 1.200m² thửa 2032 tờ bản đồ số 03. Tháng 6/2016, thửa 2032 bị thu hồi diện tích 157.8m² để làm đường 80. Năm 2017, bà M làm thủ tục tách thửa 2032 thêm 01 thửa mới là thửa 2205 diện tích 560.2m² và tặng cho bà V ngày 14/8/2017.

Quá trình sử dụng đất từ ông K đến chị em các bà, ranh giữa đất gia đình và đất ông T là hàng tràm. Nhưng đến năm 2016, nhà nước lấy đất làm đường 80, chị em bà thu hoạch tràm nên đất giữa hai gia đình không còn ranh giới. Chị em bà không ở trên đất nên không biết cụ thể ranh mốc.

Đến năm 2020, các bà nhờ cán bộ đo đạc lại đất thì phát hiện ông Đ xây nhà lấn sang đất bà V. Do đó bà V khởi kiện ông Đ yêu cầu ông Đ trả lại phần đất lấn chiếm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương T, bà Trần Thị H trình bày:

Năm 1975, ông Trương M1 (cha ông T) khai phá diện tích gần 2ha tại khu phố T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là khu phố T, phường P, thành phố Hồ Chí Minh). Gia đình sử dụng trồng cây hoa màu, điều, tràm. Đến khoảng năm 1983, ông M1 chết, ông T quản lý canh tác thửa đất. Đến năm 2007, trồng lúa không có năng suất nên ông T chuyển sang trồng cây xà cừ. Năm 2011, ông tách thửa cho con là ông Trương Thành Đ diện tích 4.515m² thửa 1757. Năm 2019, ông xây nhà trên thửa 1757 cho ông Đ. Trong lúc xây nhà có chồng Lê Hữu P chứng kiến.

Ông, bà xác định phần đất tranh chấp ông T đã quản lý sử dụng 50 năm nay. Phía trước có bức tường làm ranh giới. Phía sau có từ hàng xà cừ sang 9m, khi trồng cây ông K cha bà V chứng kiến. Ông không biết tại sao nhà nước lại chấm tọa độ qua đất của ông. Ông khẳng định gia đình ông không lấn chiếm đất của bà V nên không đồng ý trả cho bà V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Huỳnh T2 trình bày:

Bà T2 là vợ ông Đ, thửa đất bà V tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ ông Đ tặng cho ông Đ. Bà thống nhất với ý kiến của ông Đ. Bà V khởi kiện yêu cầu ông Đ tháo dỡ di dời phần nhà trên diện tích tranh chấp thì bà không đồng ý. Gia đình bà đã sử dụng phần đất tranh chấp từ trước đến nay ổn định, không lấn chiếm đất của bà V.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc V đối với ông Trương Thành Đ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Công nhận diện tích đất 30.9m² cây lâu năm thuộc thửa 2205 tờ bản đồ số 03 tại khu phố T, phường P, thành phố Hồ Chí Minh được ký hiệu là 2, 28, 37, 36, 2 theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/4/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Ngọc V.

Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hoài T1 phải di dời các công trình trên đất là: Nhà tạm diện tích 30.9m². Ông Trương Thành Đ phải di dời các công trình là: hàng rào móng đá, mái che tôn và 02 (Hai) cây xà cừ trên đất. Ông Trương Thành Đ giao trả cho bà Lê Thị Ngọc V diện tích 30,9m² thuộc thửa 2205 tờ bản đồ số 03 tại khu phố T, phường P, thành phố Hồ Chí Minh được ký hiệu là 2, 28, 37, 36, 2 theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/4/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

2. Buộc ông Trương Thành Đ phải trả cho bà Lê Thị Ngọc V số tiền 580.895.000 đồng (Năm trăm tám mươi triệu, tám trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Công nhận ông Trương Thành Đ được quyền sử dụng đối với diện tích 66.8m² thuộc thửa 2205 tờ bản đồ số 03 tại khu phố T, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (trong đó 45m² đất cây lâu năm và 21.8m² đất ở) được ký hiệu là 30, 31, 32, 33, 34, 43, 42, 41, 40, 30 theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/4/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Ông Trương Thành Đ có trách nhiệm, nghĩa vụ làm thủ tục biến động, hợp thửa đối diện tích 66.8m² thuộc thửa 2205 tờ bản đồ số 03 tại khu phố T, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (trong đó 45 m² đất cây lâu năm, và 21.8m² đất ở) được ký hiệu là 30, 31, 32, 33, 34, 43, 42, 41, 40, 30 theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/4/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo trình tự quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị Ngọc V có trách nhiệm, nghĩa vụ nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất để làm thủ tục biến động, tách diện tích 66.8m² thuộc thửa 2205 tờ bản đồ số 03 tại khu phố T, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (trong đó 45m² đất cây lâu năm, và 21.8m² đất ở) được ký hiệu là 30, 31, 32, 33, 34, 43, 42, 41, 40, 30 theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/4/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo trình tự quy định của pháp luật.

Trường hợp một bên không phối hợp thực hiện, bên còn lại có quyền tự mình thực hiện các thủ tục trên theo Luật định.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 25 tháng 8 năm 2025, bà Lê Thị Ngọc V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Bị đơn là ông Trương Thành Đ được quyền sử dụng diện tích đất có các điểm tọa độ: 31a, 33, 34, 43, 41, 40, 31a, theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 29-4-2025 (có phác thảo bổ sung điểm tọa độ “31a” tại phiên tòa ngày 02/3/2026), trong đó có 21.8m² đất ở và diện tích còn lại là đất nông nghiệp. Ông Trương Thành Đ có nghĩa vụ thanh toán cho

nguyên đơn là bà Lê Thị Ngọc V giá trị diện tích này là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Bị đơn là ông Trương Thành Đ có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp, là:

Một phần căn nhà cấp 4, vị trí thể hiện tại các điểm tọa độ 30, 31, 31a, 40, 30 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 29-4-2025 (có phác thảo bổ sung tại phiên tòa ngày 02/3/2026);

Một phần diện tích nhà tạm, cùng toàn bộ công trình, cây trồng trên phần đất có diện tích 30.9m² tại vị trí thể hiện tại các điểm tọa độ 2, 28, 37, 36, 2 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 29-4-2025 (có phác thảo bổ sung tại phiên tòa ngày 02/3/2026).

Trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày 02-3-2026 (chậm nhất là ngày 02-6-2026), bị đơn ông Trương Thành Đ phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng trên phần diện tích đất thỏa thuận tháo dỡ nêu trên để trả lại đất cho bà Lê Thị Ngọc V.

- Về chi phí tố tụng (sơ thẩm, phúc thẩm): Ông Trương Thành Đ tự nguyện chịu toàn bộ.

- Về án phí (sơ thẩm, phúc thẩm): Các đương sự phải chịu theo quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc V trong thời hạn luật định, bảo đảm thủ tục nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Hoài T1 và bà Trần Thị H vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

[3.1] Ông Trương Thành Đ được quyền sử dụng diện tích đất thể hiện tại các điểm tọa độ 31a, 33, 34, 43, 41, 40, 31a, sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 29/4/2025 (bổ sung điểm tọa độ 31a tại phiên tòa ngày 02/3/2026), trong đó có 21.8m² đất ở và phần còn lại là đất trồng cây lâu năm. Ông Trương Thành Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử

dụng diện tích đất này cho bà Lê Thị Ngọc V số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ông Trương Thành Đ có nghĩa vụ tháo dỡ một phần nhà cấp 4, vị trí tọa độ 30, 31, 31a, 40, 30, sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 29/4/2025 (bổ sung điểm tọa độ 31a tại phiên tòa ngày 02/3/2026) để trả lại diện tích đất này cho bà Lê Thị Ngọc V.

Ông Trương Thành Đ có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và cây trồng do ông Trương Thành Đ xác lập trên diện tích đất 30.9m², thể hiện tại các điểm tọa độ 2, 28, 37, 36, 2, sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 29/4/2025 để trả lại diện tích đất này cho bà Lê Thị Ngọc V.

Trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày 02/3/2026 (chậm nhất là ngày 02/6/2026), ông Trương Thành Đ phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng trên diện tích đất phải trả cho bà Lê Thị Ngọc V nêu trên và trả lại diện tích đất này cho bà Lê Thị Ngọc V.

Về chi phí tố tụng: Ông Trương Thành Đ tự nguyện chịu toàn bộ.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[3.2] Việc thỏa thuận của bà Lê Thị Ngọc V và ông Trương Thành Đ nêu trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên công nhận.

[4] Đối với tài sản của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Hoài T1 là mái che tạm tôn khung sắt trên diện tích đất 30.9m² thuộc thửa 2205 tờ bản đồ số 03 phường P, thành phố Hồ Chí Minh, điểm tọa độ 2, 28, 37, 36, 2 - Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Ông D và bà T1 xác nhận thuê phần đất này của ông Đ và dựng mái che tạm để sử dụng, trường hợp ông Đ phải trả lại đất cho bà V thì ông, bà không yêu cầu tòa án giải quyết quyền lợi của mình trong vụ án này, ông bà sẽ tự thương lượng với ông Đ. Án sơ thẩm buộc ông D, bà T1 phải tháo dỡ mái che tạm để trả lại đất cho bà V là có căn cứ. Giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[5] Đối với diện tích đất 3.1m² thuộc thửa 1757 thể hiện các điểm tọa độ 28, 29, 30, 38, 28, sơ đồ vị trí ngày 29/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định.

[6] Chi phí sao lục tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm là 32.360.000 đồng: Ông Trương Thành Đ tự nguyện chịu. Bà Lê Thị Ngọc V đã nộp tạm ứng 16.747.000 đồng. Ông Trương Thành Đ đã nộp tạm ứng 15.613.000 đồng. Ông Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà V số tiền 16.747.000 đồng.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh tại Tòa án cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng: Ông Trương Thành Đ tự nguyện chịu. Đã nộp xong.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Ngọc V không phải chịu; ông Trương Thành Đ phải chịu 24.000.000 đồng trên số tiền 500.000.000 đồng phải trả cho bà Lê Thị Ngọc V.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc V không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc V. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ các Điều 147, 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc V đối với ông Trương Thành Đ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Hoài T1 có nghĩa vụ di dời mái che tạm tôn khung sắt trên diện tích đất 30.9m² thuộc thửa 2205 tờ bản đồ số 03 phường P, thành phố Hồ Chí Minh, điểm tọa độ 2, 28, 37, 36, 2- Sơ đồ vị trí ngày 29/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và trả lại diện tích đất này cho bà Lê Thị Ngọc V.

1.2. Công nhận sự thỏa thuận của bà Lê Thị Ngọc V và ông Trương Thành Đ như sau:

1.2.1. Ông Trương Thành Đ có nghĩa vụ di dời hàng rào móng đá, tường xây che tôn, lưới B40 và 02 (hai) cây xà cừ trên diện tích đất 30.9m² thuộc thửa 2205, tờ bản đồ số 03, phường P, thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện tại điểm tọa độ 2, 28, 37, 36, 2 theo Sơ đồ vị trí ngày 29/4/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và trả lại diện tích đất này cho bà Lê Thị Ngọc V.

1.2.2. Ông Trương Thành Đ có nghĩa vụ di dời một phần căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 28.4m² thuộc thửa 2205, tờ bản đồ số 03, phường P, thành phố Hồ Chí Minh, theo sơ đồ vị trí ngày 29/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B được ghi chú bổ sung tại các điểm tọa độ 30, 31, 32a, 31a, 40, 39, 30, 31 của mảnh xử lý nội nghiệp ngày 05/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H và trả lại diện tích đất này cho bà Lê Thị Ngọc V.

1.2.3. Trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày 02/3/2026 (chậm nhất là đến ngày 02/6/2026) ông Trương Thành Đ phải tháo dỡ toàn bộ tài sản của ông Trương Thành Đ trên phần diện tích đất 30.9m² và 28.4m² thuộc thửa 2205, tờ bản đồ số 03, phường P, thành phố Hồ Chí Minh nêu tại mục 1.2.1 và 1.2.2 nêu trên và trả lại diện tích đất này cho bà Lê Thị Ngọc V.

1.2.4. Ông Trương Thành Đ được quyền sử dụng diện tích đất 38.4m² thuộc thửa 2205, tờ bản đồ số 03, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (trong đó có 21.8m² đất ở và 16.6m² đất trồng cây lâu năm), theo sơ đồ vị trí ngày 29/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B, ghi chú bổ sung tại các điểm tọa độ 32a, 32, 33, 34, 43, 42, 41, 40, 31a, 32a của mảnh xử lý nội nghiệp ngày 05/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H.

Ông Trương Thành Đ có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ngọc V giá trị quyền sử dụng đất diện tích 38.4m² thuộc thửa 2205, tờ bản đồ số 03, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (trong đó có 21.8m² đất ở và 16.6m² đất trồng cây lâu năm) nêu trên với số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

1.3. Ông Trương Thành Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý thực hiện quyền sử dụng đất diện tích 38.4m² thuộc thửa 2205 tờ bản đồ số 03, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (trong đó có 21.8m² đất ở và 16.6m² đất trồng cây lâu năm) mà ông Đ được quyền sử dụng nêu trên, thể hiện theo sơ đồ vị trí ngày 29/4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B, ghi chú bổ sung tại các điểm tọa độ 32a, 32, 33, 34, 43, 42, 41, 40, 31a, 32a của mảnh xử lý nội nghiệp ngày 05/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, theo quy định của pháp luật.

1.4. Bà Lê Thị Ngọc V có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH720811 ngày 29/6/2017 cấp cho bà Lê Thị Ngọc M, chỉnh lý sang tên cho bà V ngày 25/8/2017 để thực hiện chỉnh lý giảm diện tích đất 38.4m² thuộc thửa 2205 tờ bản đồ số 03, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (trong đó có 21.8m² đất ở và 16.6m² đất trồng cây lâu năm) mà ông Đ được quyền sử dụng nêu trên theo bản án và theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Lê Thị Ngọc V không giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH720811 ngày 29/6/2017 cấp cho bà Lê Thị Ngọc M, chỉnh lý sang tên cho bà V ngày 25/8/2017 nêu trên để thực hiện chỉnh lý giảm diện tích đất 38.4m² thuộc thửa 2205 tờ bản đồ số 03, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (trong đó có 21.8m² đất ở và 16.6m² đất trồng cây lâu năm) mà ông Đ được quyền sử dụng nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý sang cho ông Đ được quyền sử dụng diện tích đất 38.4m² nêu trên theo bản án và theo quy định của pháp luật.

1.5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí sao lục tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm: Ông Trương Thành Đ có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ngọc V số tiền 16.747.000 đồng (mười sáu triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh tại Tòa án cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng): Ông Trương Thành Đ tự nguyện chịu. Đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Hoàn trả cho bà Lê Thị Ngọc V số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006841 ngày 16/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh).

4.2. Ông Trương Thành Đ phải chịu 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc V không phải chịu. Hoàn trả cho bà Lê Thị Ngọc V 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0019215 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

6. 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.

7. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 12, TP Hồ Chí Minh;
- THADS TP Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 12, TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm