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: 231/2026/DS-PT
Ngày: 26 - 3 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, yêu cầu di dời tài sản trên đất, chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở quyền của người 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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, 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: 570/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, yêu cầu di dời tài sản trên đất, chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở quyền của người sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 469/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Bích P, sinh năm 1952; địa chỉ: số C Quốc lộ A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1982, địa chỉ: 2 Khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

(Hợp đồng ủy quyền ngày 02/02/2026 tại Phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh)

2/ Ông Đặng Anh Q, sinh năm 1978 (vắng mặt).

3/ Ông Trương Trọng T1, sinh năm 1989 (có mặt).

(Giấy ủy quyền ngày 16/3/2026, được T6 tại S, Hoa Kỳ chứng thực).

- *Bị đơn:* Ông Trầm Đắc C, sinh năm 1951; địa chỉ: số D khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2023) (có mặt).

2. Ông Bùi Tấn Đ1, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2023) (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trương Thị H1, là Luật sư Văn phòng Luật sư Trương Thị H1 (có mặt) và Ông Lê Thành D, là Luật sư Văn phòng Luật sư Thái Thanh H, cùng thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

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

1. Bà Trần Thị Kim Y, sinh năm 1956; địa chỉ: số D khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà Trần Thị Kim Y: Luật sư Trương Thị H1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Hộ kinh doanh Trầm Đắc C, địa chỉ kinh doanh: số B, đường C, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trầm Đắc C (vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người làm chứng: Bà Trầm Ngọc Thùy V, sinh năm 1978; địa chỉ: số A tổ F, khu phố H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Trần Thị Bích P, bị đơn ông Trầm Đắc C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2023, các lời khai trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà P tạo lập và sử dụng phần đất diện tích khoảng 4.770 m^2 tọa lạc tại địa chỉ: B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và làm nhà ở ổn định trên đất, nguồn gốc đất là do bà nội của bà P là cụ Ngụy Thị T2 cho bà P năm 1975. Năm 1980, bà P có hiến tặng cho Nhà nước để xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân xã A, huyện T (nay là phường A, thành phố T) một phần đất diện tích khoảng hơn 2.000m^2 phần còn lại đo đạc thực tế có diện tích là 1.440,7m^2 thì bà P trực tiếp sử dụng. Bà P được Sở Xây dựng tỉnh S cấp Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 206507/XD-SH theo đó công nhận quyền sở hữu của của bà P đối với căn nhà diện tích 172,5m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 299,9m^2) trên phần đất thổ cư 300m^2, địa chỉ tại số B, đường Q cũ (nay là đường C), xã (nay là phường) A, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Đối với phần đất khuôn viên còn lại, bà P đã quản lý sử dụng nhưng chưa đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình quản lý sử dụng, căn nhà bị hư hỏng nên ngày 05/10/1988 bà P đã làm đơn xin sửa chữa nhà và được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Ngày 14/11/1989, bà P được cấp Sổ hộ khẩu gia đình quyển số 06/SL 0274 tại số nhà B, đường Q cũ (nay là đường C), xã (nay là phường) A, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Năm 1992, bà P ra nước ngoài nên đã nhờ ông Lê Vinh Đ2, sinh năm 1955, chứng minh nhân dân số B, địa chỉ: C C, phường P, thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M, tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương) trông coi, quản lý phần đất và các tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Năm 2022, ông Đ2 chết, bà P về Việt Nam nhận lại nhà, đất và các tài sản gắn liền với đất để sinh sống khi tuổi già thì thấy ông Trầm Đắc C và vợ là Trần Thị Kim Y đang ở trong căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà P, đồng thời ông C đã tự ý xây dựng căn nhà, mái che, xây dựng ngôi mộ (am thờ) trên đất bà P mà không có sự cho phép của bà P hay ông Đ2.

Do phần đất và căn nhà tọa lạc tại số B, đường Q cũ (nay là đường C), xã (nay là phường) A, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương là nơi sinh sống duy nhất của bà P ở Việt Nam nên bà P đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông C giao trả lại tài sản này nhưng ông C không hợp tác, không đồng ý giao trả tài sản cho bà P, nên bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Đề nghị ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y, hộ kinh doanh Trầm Đắc C trả lại căn nhà diện tích 172,5m^2 trên phần đất thổ cư 300m^2 theo Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 206507/XD-SH và trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.140,8m^2, cả hai phần đất này thuộc các thửa 272, 805, tờ bản đồ gốc C322, tọa lạc tại số B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đối với các tài sản ông C, bà Y đã xây dựng cơi nới, sửa chữa thì bà P đồng ý bồi thường theo biên bản định giá. Riêng những phần Hội đồng định giá không định giá, nguyên đơn tự nguyện bồi thường theo giá thị trường.

- Đối với cây cối trên đất bà P không đồng ý bồi thường vì trên đất này có một số là của bà P trồng như tre, vú sữa, xoài...

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn bà Trần Thị Bích P không đồng ý.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ bản vẽ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đo vẽ, thống nhất kết quả định giá của Hội đồng định giá, không ý kiến gì khác.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn ông Trầm Đắc C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bích P. Bởi lẽ:

Thứ nhất, nguyên đơn bà Trần Thị Bích P là công dân của Mỹ, mang quốc tịch Mỹ, không có quốc tịch Việt Nam nhưng khởi kiện ông C, yêu cầu Tòa án công nhận cho bà P có quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 4.770m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 1.440,7m^2) và có quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số B, đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là không đúng quy định của pháp luật và không có cơ sở pháp lý. Theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành thì người nước ngoài không có quyền sử dụng đất tại Việt Nam theo hình thức công nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa bà P đã xuất cảnh sang Mỹ định cư từ năm 1990, từ bỏ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản từ năm 1990 đến nay đã 33 năm. Trên thực tế, từ năm 1990 đến nay, bà P hoàn toàn không quản lý, sử dụng, không kê khai, đăng ký, không nộp thuế cho Nhà nước đối với phần đất có diện tích khoảng 4.770m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 1.440,7m^2) cũng như tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số B, đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà P về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nêu trên và được quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nói trên là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý, không đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

Thứ hai, việc vợ chồng ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y công khai, liên tục, ngay tình, trực tiếp quản lý, sử dụng nhà cửa, tài sản và phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.440,7m^2 tọa lạc tại địa chỉ B, đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ năm 1992 đến nay, có đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ là hoàn toàn hợp pháp theo các Điều 183, 184 và 236 Bộ luật Dân sự

năm 2015 chứ không trái pháp luật như bà P trình bày. Do vậy, ông C không chấp nhận 02 yêu cầu khởi kiện của bà P về việc buộc ông C phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất như trên và giao cho bà P được trọn quyền quản lý sử dụng, sở hữu các tài sản này và buộc ông C phải di dời ngôi mộ và tài sản trên đất để giao đất cho bà P.

Thứ ba, theo bị đơn thì nguồn gốc nhà đất là của cụ Ngụy Thị T2 và cụ Võ Văn Q1. Căn nhà do hai cụ xây dựng trước năm 1951 nhưng hai cụ đã mất (không rõ năm mất, không biết có con cháu là ai không). Sau khi hai cụ mất, ông C và bà Y quản lý, sử dụng nhà đất này.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Trầm Đắc C đưa ra yêu cầu phản tố với nguyên đơn

Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Trầm Đắc C và vợ là bà Trần Thị Kim Y có quyền quản lý, sử dụng phần đất theo kết quả đo đạc thực tế tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B ban hành ngày 25/07/2023 có diện tích là 1.440,7m^2, đồng thời được quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Lý do: vợ chồng ông C đã công khai, liên tục, ngay tình, trực tiếp chiếm hữu, quản lý, sử dụng nhà cửa, tài sản và phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.440,7m^2 tọa lạc tại địa chỉ B, đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ năm 1990 đến nay là 33 năm, có đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ, đáp ứng đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 183, 184 và 236 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Yêu cầu Tòa án công nhận ông Trầm Đắc C và vợ là bà Trần Thị Kim Y có quyền sở hữu các tài sản gắn liền với phần đất nêu trên, đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/07/2023, cụ thể gồm:

- Một căn nhà một trệt có diện tích 81,5m^2, có kết cấu: hai mái (mái trước ngói tây, mái sau ngói móc), tường gạch xây tô đá rửa bên ngoài phòng khách, phía trong quét vôi, nền gạch men, la phong thạch cao, có xê nô phía trước và bên hông. Nhà có 02 phòng, trong đó phòng khách ông C đã làm lại nền gạch men vào năm 1992, phần còn lại là nền gạch bông do kết cấu nhà cũ để lại.

- Căn căn nhà một trệt, một lầu có diện tích nền là 42,9m^2, có kết cấu: cột bê tông, cốt thép, sàn bê tông cốt thép, mái ngói, có xê nô và lan can phía trước lầu 1, tầng trệt lót gạch bông, nền lầu 1 ông C lót lại gạch men năm 1992, trần la phong thạch cao.

- Mái che sân trước có diện tích 76,6m^2, có kết cấu: mái tole, khung sắt, nền gạch men và xi măng, có la phong thạch cao do Trầm Đắc C và vợ là bà Trần Thị Kim Y xây dựng năm 1992;

- Nhà trệt có diện tích 51,5m^2, có kết cấu: mái tole, không trần, kèo sắt, nền xi măng, phần tường hướng T gắn chung với tường nhà một trệt một lầu do vợ chồng ông C xây dựng năm 1992.

- Nhà bếp, nhà giặt và nhà vệ sinh có diện tích 35,5m^2, có vị trí tiếp giáp sau hai nhà chính phía trước, có kết cấu: mái tole, nền gạch men, tường xây tô, kèo sắt do vợ chồng ông C xây dựng năm 1992.

- Một am thờ có diện tích 2,2m^2, kết cấu: mái ngói, tường gạch xây tô, dán gạch men, nền lót gạch men do vợ chồng ông C xây dựng năm 2022.

- Một nhà vệ sinh cũ có diện tích 4,6m^2 do vợ chồng ông C xây dựng năm 1992;

- Một hồ nước cũ có diện tích 2,8m^2 do vợ chồng ông C xây dựng năm 1992;

- Một bồn nước inox 1000 lít có khung chân sắt cao 4m do vợ chồng ông C xây dựng năm 2010;

- Một cây vú sữa do vợ chồng ông C trồng năm 1992;

- Hai cây mận do vợ chồng ông C trồng năm 1992;

- Hai cây sung do vợ chồng ông C trồng năm 1992;

- Một cây vông nem do vợ chồng ông C trồng năm 1992;

- Ba cây chùm ruột do vợ chồng ông C trồng năm 2000;

- Một cây xoài lớn do vợ chồng ông C trồng năm 1992, một cây xoài nhỏ do vợ chồng ông C trồng năm 2000.

- Một cây dừa lớn do vợ chồng ông C trồng năm 2000, năm cây dừa nhỏ do vụ chồng ông C trồng năm 2020;

- Hai cây nhãn do vợ chồng ông C trồng năm 2010;

- Một cây mít lớn do vợ chồng ông C trồng năm 2013, hai cây mít nhỏ do vợ chồng ông C trồng năm 2020;

- Bốn trăm cây chuối do vợ chồng ông C trồng;

- Một bụi tầm vông 300 cây do vợ chồng ông C trồng năm 1992;

- Một bụi trúc 1.500 cây do vợ chồng ông C trồng năm 1992;

- Một cây chôm chôm do vợ chồng ông C trồng năm 2000.

- Hai cây khế do vợ chồng ông C trồng năm 2015;

- Hai cây sung do vợ chồng ông C trồng năm 1992;

- Một cây bông giấy do vợ chồng ông C trồng năm 1992;

Ước tính tổng giá trị đất, tài sản gắn liền với đất mà ông C yêu cầu Tòa án giải quyết là 5.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Y trình bày: Bà Y là vợ ông C, bà Y thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu phản tố của ông C. Yêu cầu Tòa án công nhận các tài sản như yêu cầu phản tố là của ông Trầm Đắc C và bà Trần Thị Kim Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hộ kinh doanh Trầm Đắc C do ông Trầm Đắc C đại diện trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trầm Đắc C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:

Thống nhất với trả lời của Ủy ban nhân dân phường A tại Công văn số 295/UBND-KT ngày 02/8/2023, cụ thể: Quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại số B đường C, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 272, 805 tờ bản đồ gốc C322. Nguồn gốc đất: Trước 1975, không xác định được nguồn gốc. Năm 1980, bà Trần Thị Bích P được Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) cấp Giấy công nhận quyền sở hữa nhà số 208507/XD-SH; ngày 14/11/1989 bà P được cấp hộ khẩu quyển số 06/SL0274 tại số nhà S đường Q cũ, ấp T, xã A, huyện T, tỉnh Sông Bé. Năm 1992, bà P ra nước ngoài sinh sống, tháng 5/2023 bà P gửi đơn tranh chấp với ông Trầm Đắc C. Qua kiểm tra thì quyền sử dụng đất thuộc thửa số 272, 805 tờ bản đồ gốc C322 chưa có ai kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, các thửa đất không nằm trong quy hoạch, giải tỏa và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các thửa đất nêu trên.

Người làm chứng bà Trầm Ngọc Thùy V trình bày:

Bà V và ông Trầm Đắc C có quan hệ là bác cháu ruột với nhau. Cha bà V tên Trầm Đắc T3 (đã chết) là em ruột ông C. Bà P và bà V có quan hệ là cô cháu, bà nội bà V tên Khưu Thị M1 là chị ruột mẹ bà P (thường gọi là bà T4, nhưng không biết tên cụ thể). Như vậy mẹ ông C (tên Khưu Thị M1) là chị mẹ bà P (bà T4) là chị em ruột với nhau. Phần đất tranh chấp giữa bà P và ông C là của bà P, do bên nội bà P cho riêng bà P. Trước đây phần đất này rất lớn nhưng bà P đã hiến một phần đất cho Nhà nước xây dựng trụ sơ Ủy ban nhân dân xã A (nay là phường A). Trên đất có nhà bà P xây dựng đã lâu, khi lớn lên bà V đã thấy bà P ở trên nhà đất này. Trước đây, khi đi Mỹ thì bà P giao nhà đất này cho cha Lê Vinh Đ2 (Linh mục Đởm) quản lý, ông Đ2 ở một thời gian thì ông Đ2 đi B nhưng hiện nay ông Đ2 cũng đã chết. Sau khi ông Đ2 chết thì và V thấy vợ chồng C, bà Y sinh sống trên căn nhà của bà P. Thực tế ông C có nhà và sinh sống ở khu phố T, phường A chỉ thỉnh thoảng mới ra căn nhà này. Sau này thì thấy bà Y và ông C kinh doanh hoa tươi, nhang đèn trên căn nhà này. Khi bà P từ Mỹ về nước thì tranh chấp với ông C nhưng ông C không trả đất và cũng không nghe điện thoại bà P. Ông C nói muốn mua lại phần đất này của bà P và nhờ bà V liên hệ bà P để bà P làm giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sang tên lại cho ông C. Sau đó ông C có mấy lần đưa cho bà V thư viết tay để bà V đưa lại cho bà P. Bà V có nhận 02 lá thư tay của ông C để đưa cho bà P. Bà P cũng có gửi mail cho bà V để bà V in ra đưa lại cho ông C. Nội dung các bức thư này bà V đều xem qua và thấy nội dung là ông C muốn mua đất bà P. Căn nhà bà P trên đất, khi ông C vào ở thì ông C có sửa lại một số nền nhà. Cây trái trên đất trước khi bà P đi thì có mấy vú sữa và một số cây khác.

Quá trình tố tụng bị đơn yêu cầu giám định ngày, tháng, năm cấp; nguyên đơn yêu cầu giám định con dấu Sở Xây dựng tỉnh S và chữ ký ông Lê Văn H2 trên Giấy công nhận quyền sở hữa nhà số 208507/XD-SH do Sở Xây dựng tỉnh Sông Bé cấp cho bà Trần Thị Bích P. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu giám định các bức thư mà bị đơn gửi nguyên đơn về thỏa thuận mua bán nhà đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bích P đối với bị đơn ông Trầm Đắc C về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, yêu cầu di dời tài sản trên đất, chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở quyền của người sử dụng đất".

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trầm Đắc C về yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 1.440,7m^2 thuộc các thửa 805 và thửa 272 (trong đó 805 có diện tích 290,8m^2 là đất ở đô thị và thửa 272, diện tích 1.149,9m^2 là đất nông nghiệp) tờ bản đồ gốc C322, tọa lạc tại số B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Trần Thị Bích P.

- Ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y phải tự di dời 01 am thờ có diện tích 2,2m^2, kết cấu: mái ngói, tường gạch xây tô, dán gạch men, nền lót gạch men; 01 bồn nước inox 1000 lít có khung chân sắt cao 4m để giao quyền sử dụng đất cho bà P.

- Bà Trần Thị Bích P được toàn quyền quản lý, sở hữu các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 81,5m^2, có kết cấu: hai mái (mái trước ngói tây, mái sau ngói móc), tường gạch xây tô đá rửa bên ngoài phòng khách, phía trong quét vôi, nền gạch men, la phong thạch cao, có xê nô phía trước và bên hông; 01 căn nhà một trệt, một lầu (nhà b2) có diện tích nền là 42,9m^2, có kết cấu cột bê tông, cốt thép, sàn bê tông cốt thép, mái ngói, có xê nô và lan can phía trước lầu 1; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 51,5m^2, có kết cấu: mái tole, không trần, kèo sắt, nền xi măng; 01 phần mái che sân trước có diện tích 76,6m^2, có kết cấu: mái tole, khung sắt, nền gạch men và xi măng; 01 nhà cấp 4 (phía trong có hai nhà vệ sinh, nhà tắm) có diện tích 35,5m^2, có kết cấu: mái tole, nền gạch men, tường xây

tô, kèo sắt; 01 nhà vệ sinh cũ có diện tích 4,6m^2; 01 hồ nước cũ có diện tích 2,8m^2 và toàn bộ cây cối và tài sản khác trên đất.

- Bà Trần Thị Bích P phải bồi thường giá trị tài sản của ông C, bà Y trên đất là 400.000.000 đồng và bồi thường công sức giữ gìn, quản lý tài sản số tiền là 5.996.520.000 đồng. Tổng cộng bà P phải bồi thường cho ông C, bà Y là 6.396.520.000 (sáu tỷ ba trăm chín mươi sáu triệu năm trăm hai mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trầm Đắc C về việc công nhận cho ông C, bà Y được quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích là 1.440,7m^2, thuộc các thửa 805 và 272 tờ bản đồ gốc C322, tọa lạc tại số B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/4/2025, ông Ngô Đức D1, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà Trần Thị Bích P phải trả cho ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y số tiền công sức đóng góp trong việc quản lý tài sản khoảng 6.0000.000.000 đ (sáu tỷ đồng), tương đương 15% giá trị tài sản của nguyên đơn được công nhận.

Ngày 31/3/2025, bị đơn ông Trầm Đắc C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Y, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Trầm Đắc C, có người đại diện theo ủy quyền là ông Thái Thanh H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trầm Đắc C và bà Trần Thị Kim Y là Luật sư Trương Thị H1 thống nhất trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 1.440,7m² gồm thửa 805 và thửa 272 tờ bản đồ C322, tọa lạc tại số B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có nguồn gốc do cụ Ngụy Thị T2 để lại. Năm 1979, cụ T2 có lập tờ trình giao cho bà Trần Thị Bích P quản lý, trông nom, tuy nhiên đây chỉ là sự giao giữ, không phải là căn cứ pháp lý làm phát sinh quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất hợp pháp

theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ. Tài liệu này cũng không thể hiện việc giao cho ông Đ2 quản lý tài sản, và thực tế hồ sơ không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh việc quản lý đã diễn ra. Không có tài liệu thể hiện việc trông coi, bảo quản, cũng như không có sự ghi nhận nào từ phía chính quyền địa phương. Như vậy, không có cơ sở để xác định tồn tại một quá trình quản lý hợp pháp từ phía nguyên đơn.

Mặt khác, từ năm 1992, ông Trầm Đắc C và bà Trần Thị Kim Y đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, công khai đối với toàn bộ nhà, đất nêu trên; đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thông qua việc kê khai, nộp thuế từ các năm 1992, 1993, 1994 và chính thức từ năm 1995 trở đi, không bị bất kỳ cá nhân, tổ chức nào tranh chấp trong suốt thời gian dài. Không những vậy, bị đơn còn là người trực tiếp quản lý, sử dụng và được cơ quan Nhà nước chi trả tiền bồi thường khi có việc giải tỏa, mở rộng đường vào các năm 2001 và 2002, điều này thể hiện sự ghi nhận trên thực tế của cơ quan Nhà nước đối với quá trình sử dụng đất của bị đơn.

Đối chiếu với quy định tại các Điều 183, 184 và Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015, có đủ cơ sở xác định bị đơn đã chiếm hữu tài sản là bất động sản một cách ngay tình, công khai, liên tục trong thời hạn vượt quá 30 năm, từ đó làm phát sinh quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp theo thời hiệu. Trong khi đó, bà Trần Thị Bích P đã xuất cảnh từ năm 1992, không trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, cũng không có hành động pháp lý cần thiết nhằm bảo vệ quyền lợi của mình trong suốt hơn 30 năm, thể hiện việc không còn quản lý, sử dụng thực tế đối với tài sản tranh chấp. Bên cạnh đó, theo lời trình bày và tài liệu trong hồ sơ, bà P hiện là công dân Hoa Kỳ, không còn quốc tịch Việt Nam, nên không thuộc đối tượng được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Ngoài ra, theo bài viết đăng trên "B1" online ngày 26/4/2023 có nội dung thể hiện Sở Xây dựng tỉnh S được thành lập ngày 01/7/1990 nên việc cấp Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 206507/XD-SH ngày 03/7/1980 do Sở Xây dựng tỉnh S cấp cho bà P là không đảm bảo quy định pháp luật.

Từ đó thấy rằng kháng cáo của ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y là có cơ sở. Trong trường hợp không đủ căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bích P, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để xác minh toàn bộ tài liệu chứng cứ nhằm giải quyết vụ án được toàn diện, khách quan. Bởi lẽ, hồ sơ vụ án vẫn còn nhiều điểm chưa được làm rõ, như tình trạng pháp lý của hai thửa đất, ranh giới, hiện trạng sử dụng, cũng như tính hợp lệ của giấy tờ được cho là cấp từ năm 1980.

Nguyên đơn bà Trần Thị Bích P, có người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Trọng T1 thống nhất giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý kháng cáo ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ

thẩm theo hướng không xem xét tính công sức giữ gìn, tài sản cho ông C thêm một phần là 15% giá trị quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Bích P, ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trầm Đắc C, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Bùi Tấn Đ1, Luật sư Lê Thành D, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị Kim Y, hộ kinh doanh Trầm Đắc C, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Trần Thị Bích P khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y trả lại căn nhà diện tích 172,5m^2 trên phần đất thổ cư 300m^2 và trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.140,8m^2, cả hai phần đất này thuộc các thửa 272, 805, tờ bản đồ gốc C322, tọa lạc tại số B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương vì cho rằng nhà, đất trên thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Chứng cứ chứng minh là Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 206507/XD-SH ngày 03/7/1980 do Sở Xây dựng tỉnh S cấp cho bà P.

Bị đơn ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc nhà, đất trên là cụ Ngụy Thị T2 và cụ Võ Văn Q2 xây dựng trước năm 1951. Sau khi 02 cụ mất, ông C và bà Y đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1992. Do đó, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị được công nhận quyền sở hữu đối với nhà, đất đang tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại căn nhà diện tích 172,5m^2 trên phần đất thổ cư 300m^2 và trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.140,8m^2, cả hai phần đất này thuộc các thửa 272, 805, tờ bản đồ gốc C322, tọa lạc tại số B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương:

[3.1] Các tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc nhà, đất và quá trình quản lý sử dụng đất của nguyên đơn như sau:

- Tờ trình về quyền sở hữu nhà, đất ngày 12/01/1979 (BL 42) do cụ T2 nêu: "*Gia đình tôi có cư ngụ tại nhà tròn, xéo bên hông chợ B2 gần trường học xã A... Cách mạng thành công ngày 30.4.75 ... khu nhà đất ấy trở về sở hữu của tôi... Việc quản lý khu nhà đất ấy tôi nhờ cháu là Nguyễn Văn T5 và Trần Thị Bích P cư ngụ tại số B, tổ G, khu I, ấp T, An thạnh, thuận an, sông bé trông nom...*"; có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A ngày 15/01/79 về chữ ký của cụ T2.

- Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 206507/XD-SH ngày 03/7/1980 do Sở Xây dựng tỉnh S cấp cho bà P.

- Năm 1988, bà P có đơn xin sửa chữa lại nhà được Ủy ban nhân dân huyện T chấp nhận theo Xác nhận số 307/XN.UB ngày 12/11/1988.

- Ngày 14/11/1989, bà P được cấp Sổ hộ khẩu gia đình quyển số 06/SL 0274 tại số nhà B, đường Q cũ (nay là đường C), xã (nay là phường) A, huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

- "Tờ chúc thư" ngày 14/4/1992 do bà P lập có nội dung: "*Nay tôi làm tờ chúc thư này bằng lòng cho em tôi là Lê Vinh Đ2, sinh năm 1955; CMND số 280052261, ngụ tại C C, phường P, thị xã T, tỉnh Sông Bé được quyền thừa kế ngôi nhà nói trên. Khi tôi còn mạnh khỏe, em tôi muốn sang nhượng cho người khác cần phải có ý kiến của tôi. Nếu tôi lỡ mãn phần em tôi có toàn quyền quyết định. Khi giải quyết ngôi nhà trên, em tôi phải dùng vào việc từ thiện xã hội*".

- Theo văn bản số 295/UBND-KT ngày 02/8/2023 của Ủy ban nhân dân phường A thì quyền sử dụng đất thửa 805, diện tích 290,8m^2 gắn liền với căn nhà diện tích xây dựng 175,5m^2 theo Giấy công nhận quyền sở hữa nhà số 208507/XD-SH đứng tên Trần Thị Bích P do Sở Xây dựng tỉnh S cấp; thửa đất số 272, 805 tờ bản đồ gốc C322 chưa có ai kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất.

Xét, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định nguồn gốc nhà, đất tranh chấp là của cụ Ngụy Thị T2. Cụ T2 đã tặng cho bà P nhà, đất trên theo Tờ trình về quyền sở hữu nhà, đất ngày 12/01/1979. Bà P đã quản lý, sử dụng nhà, đất thể hiện qua việc được công nhận quyền sở hữu nhà vào năm 1980, xin sửa chữa nhà vào năm 1988, cấp sổ hộ khẩu gia đình vào năm 1989 và khi bà P đi nước ngoài đã lập văn bản giao căn nhà cho ông Đ2 vào năm 1992. Mặc dù, trong các tài liệu, chứng cứ nêu trên chỉ thể hiện căn nhà, không thể hiện quyền sử dụng đất, nhưng tại thời điểm hiện tại quyền sử dụng các thửa đất số 272, 805 không được công nhận cho bất kỳ cá nhân, tổ chức khác. Bị đơn cũng xác định nguồn gốc phần nhà, đất tranh chấp là của cụ T2. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn về việc đã được cụ T2 tặng cho toàn bộ nhà, đất tranh chấp thuộc thửa 805, 272 là có căn cứ.

[3.2] Bị đơn ông C, bà Y cho rằng đã quản lý sử dụng ổn định nhà, đất từ năm 1992 (sau khi vợ chồng cụ T2 chết), có đóng thuế hàng năm theo quy định.

Nhưng quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không nêu được căn cứ, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã được cụ T2 chuyển quyền sở hữu căn nhà. Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 4 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì "…người sử dụng đất là người nộp thuế. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất…". Do đó, các biên lai nộp tiền thuế hàng năm do bị đơn cung cấp chưa đủ cơ sở để xác định việc quản lý sử dụng nhà, đất của bị đơn là có căn cứ pháp luật.

Mặt khác, trong thư tay ông C gửi cho bà P ngày 08/12/2022 và thư tay không ghi ngày (đã được giám định là chữ viết của ông C) thì ông C đã thừa nhận phần nhà đất tranh chấp là của bà P và yêu cầu bà P làm sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) rồi sang tên lại cho ông C. Sự thừa nhận này của ông C phù hợp với lời khai người làm chứng bà Trầm Ngọc Thùy V xác định nhà, đất tọa tại địa chỉ số B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của bà P.

[3.3] Theo nội dung nhận định nêu tại mục [3.1], [3.2] thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc trả lại căn nhà diện tích 172,5m^2 trên phần đất thổ cư 300m^2 và trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.140,8m^2, cả hai phần đất này thuộc các thửa 272, 805, tờ bản đồ gốc C322, tọa lạc tại số B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là được chấp nhận.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 206507/XD-SH ngày 03/7/1980 do Sở Xây dựng tỉnh S cấp cho bà P là không đảm bảo quy định pháp luật. Tuy nhiên, Bản kết luận giám định số 5334/KL-KTHS(TL) ngày 19/11/2024 của Phòng K Công an tỉnh B đã kết luận:

1. Chữ ký mang tên "Lê Văn H2", hình tròn có nội dung "* CONG HOA XA HOI CHU NGHIA VIET NAM* TINH SONG BE - SO XAY DUNG" trên 01 (một) "Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa" số 26507/XD-SH mang tên "Trần Thị Bích P" đề ngày 03/7/19?0 (ký hiệu A) so với chữ Lê Văn H2, dấu hình tròn cùng nội dung trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M5) do cùng một người ký và con dấu đóng ra.

2. Có dấu vết sữa chữa tại vị trí "19?0" trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A). Nội dung nguyên thủy trước khi bị sửa chữa được xác định là "1980 (số A là số in sẵn)".

3. Dấu "?" là chữ số được đánh nhiều lần nên không xác định được chữ số.

Chữ ký ông Lê Văn H2, con dấu Sở Xây dựng tỉnh Sông Bé phù hợp với tài liệu và kết quả cung cấp thông tin của Sở Xây dựng tỉnh B xác định ông Lê Văn H2 làm Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh S thời điểm từ trước tháng 12/1990.

Đối với việc bị đơn cho rằng theo bài viết đăng trên "B1" online ngày 26/4/2023 có nội dung thể hiện Sở Xây dựng tỉnh S được thành lập ngày 01/7/1990, nên việc cấp Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 206507/XD-SH ngày 03/7/1980 là không có căn cứ. Xét, tài liệu bị đơn nêu ra không phải là

văn bản của cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, các tài liệu so sánh mà Phòng K Công an tỉnh B sử dụng để giám định Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa số 206507/XD-SH cũng là Giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa do Sở xây dựng tỉnh Sông Bé cấp vào năm 1986, 1987, 1989. Do đó, nội dung trình bày này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp nhưng chỉ yêu cầu thẩm định giá quyền sử dụng đất, không yêu cầu định giá lại các tài sản trên đất. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào biên bản định giá tại cấp sơ thẩm đối với các tài sản trên đất như sau:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tại cấp sơ thẩm thì tài sản trên đất gồm:

- 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 81,5m^2, có kết cấu: hai mái (mái trước ngói tây, mái sau ngói móc), tường gạch xây tô đá rửa bên ngoài phòng khách, phía trong quét vôi, nền gạch men, la phong thạch cao, có xê nô phía trước và bên hông, trị giá 127.400.800 đồng (81,5m^2 x 3.908.000 đồng/m^2 x 40%) .

- 01 căn nhà một trệt, một lầu (nhà b2) có diện tích sàn mỗi tầng là 42,9m^2, có kết cấu cột bê tông, cốt thép, sàn bê tông cốt thép, mái ngói, có xê nô và lan can phía trước lầu 1, trị giá 296.648.000 đồng (42,9m^2 x 02 tầng lầu x 6.400.000 đồng/m^2 x 40%).

Bị đơn cho rằng hai căn nhà này là của cụ Ngụy Thị T2 và cụ Võ Văn Q1 chết để lại và bị đơn có lát lại một phần nền bằng gạch men. Theo trình bày của nguyên đơn và xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì phần nhà này là của bà P theo Giấy công nhận quyền sở hữa nhà số 208507/XD-SH.

- 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 51,5m^2, có kết cấu: mái tole, không trần, kèo sắt, nền xi măng, trị giá 53.905.050 đồng (51,5m^2 x 3.489.000 đồng/m^2 x 30%).

- Mái che sân trước có diện tích 76,6m^2, có kết cấu: mái tole, khung sắt, nền gạch men và xi măng, trị giá 14.914.020 đồng (76,6m^2 x 649.000 đồng/m^2 30%).

- 01 nhà cấp 4 (phía trong có hai nhà vệ sinh, nhà tắm) có diện tích 35,5m^2, có kết cấu: mái tole, nền gạch men, tường xây tô, kèo sắt, trị giá 37.157.850 đồng (35,5m^2 x 3.489.000 đồng/m^2 x 30%).

- 01 am thờ có diện tích 2,2m^2, kết cấu: mái ngói, tường gạch xây tô, dán gạch men, nền lót gạch men do vợ chồng ông C xây dựng năm 2022, trị giá 6.908.220 đồng (2,2m^2 x 3.489.000 đồng/m^2 x 90%).

- 01 nhà vệ sinh cũ có diện tích 4,6m^2, trị giá 1.146.320 đồng (4,6m^2 x 1.246.000đồng/m^2 x 20%).

- 01 hồ nước cũ có diện tích 2,8m^2, trị giá 188.000 đồng;

- 01 bồn nước inox 1000 lít có khung chân sắt cao 4m do vợ chồng ông C xây dựng năm 2010, tính chi phí di dời 892.000 đồng;

Nguyên đơn thừa nhận các tài sản trên do bị đơn tự xây dựng trên đất của nguyên đơn nhưng không xác định được thời điểm xây dựng. Các tài sản khác còn lại là tường xây, hàng rào kẽm gai…, bị đơn cho rằng là của bị đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh, nguyên đơn không thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận theo trình bày của bị đơn. Vậy, tổng giá trị tài sản bị đơn đầu tư trên đất là 113.777.140 đồng.

Ngoài ra tên đất còn có: 01 cây vú sữa, 02 cây mận, 02 cây sung, 01 cây vông nem, 02 cây chùm ruột, 01 cây xoài lớn, 01 cây xoài nhỏ, 01 cây dừa lớn, 05 cây dừa nhỏ, 02 cây nhãn, 01 cây mít lớn, 02 cây mít nhỏ,01 cây chôm chôm, 02 cây khế, 02 cây sung, 01 cây bông, một số cây chuối, trúc, tầm vông…và một số cây tạp tự mọc khác, nguyên đơn cho rằng các cây trái này là nguyên đơn trồng, bị đơn cho rằng bị đơn trồng nhưng các bên không có chứng cứ chứng minh.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 400.000.000 đồng đối với phần tài sản bị đơn đầu tư trên đất, phần sửa chữa một phần lát lại nền nhà, số tiền này lớn hơn giá trị tài sản bị đơn đầu tư trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

[6] Về công sức quản lý tài sản:

Mặc dù, bị đơn quản lý sử dụng nhà, đất là không có căn cứ pháp luật, được hưởng lợi từ việc chiếm giữ tài sản là nhà, đất bà P để kinh doanh Đại lý bưu điện A từ năm 2005; kinh doanh mua bán hoa tươi đứng tên H3 kinh doanh Trầm Đắc C; nhận tiền bồi thường giải tỏa mở rộng đường ĐT 745 đối với phần nhà đất địa chỉ B, phường A (năm 2001 nhận số tiền 2.560.000 đồng, năm 2002 nhận 1.332.800 đồng), nhưng bị đơn đã quản lý, sử dụng tài sản từ năm 1992 và có công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn tài sản trong thời gian bà P đi nước ngoài. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xem xét buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn giá trị công sức đóng góp tương đương 10% giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá tài sản tại giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Theo Chứng thư Thẩm định giá số Vc 330/2025/67 ngày 05/11/2025 thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 55.516.140.000 đồng. Vậy, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền 5.551.614.000 đồng (10% x 55.516.140.000 đồng).

[7] Từ những nội dung nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Bích P; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trầm Đắc C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Y; sửa một phần bản án sơ thẩm về công sức đóng góp của bị đơn.

[8] 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.

[9] Chi phí thẩm định giá tại cấp phúc thẩm theo Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 689/2025/QĐ-ĐG ngày 08/10/2025, bị đơn ông Trầm Đắc C, có người đại diện theo ủy quyền là ông Thái Thanh H, tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Bích P không phải chịu; bị đơn ông Trầm Đắc C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Y phải chịu, nhưng là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Bích P; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trầm Đắc C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Y; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về công sức đóng góp của bị đơn.

Áp dụng Điều 163; Điều 166; Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4; Điều 26; Điều 136; Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bích P đối với bị đơn ông Trầm Đắc C về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, yêu cầu di dời tài sản trên đất, chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở quyền của người sử dụng đất".

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trầm Đắc C về yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 1.440,7m^2 thuộc các thửa 805 và thửa 272 (trong đó 805 có diện tích 290,8m^2 là đất ở đô thị và thửa 272, diện tích 1.149,9m^2 là đất nông nghiệp) tờ bản đồ gốc C322, tọa lạc tại số B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Trần Thị Bích P.

- Ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y phải tự di dời 01 am thờ có diện tích 2,2m^2, kết cấu: mái ngói, tường gạch xây tô, dán gạch men, nền lót gạch men; 01 bồn nước inox 1000 lít có khung chân sắt cao 4m để giao quyền sử dụng đất cho bà P.

- Bà Trần Thị Bích P được toàn quyền quản lý, sở hữu các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 81,5m^2, có kết cấu: hai mái (mái trước ngói tây, mái sau ngói móc), tường gạch xây tô đá rửa bên ngoài phòng khách, phía trong quét vôi, nền gạch men, la phong thạch cao, có xê nô phía trước và bên hông; 01 căn nhà một trệt, một lầu (nhà b2) có diện tích nền là 42,9m^2, có kết cấu cột bê tông, cốt thép, sàn bê tông cốt thép, mái ngói, có xê nô và lan can phía trước lầu 1; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 51,5m^2, có kết cấu: mái tole, không trần, kèo sắt, nền xi măng; 01 phần mái che sân trước có diện tích 76,6m^2, có kết cấu: mái tole, khung sắt, nền gạch men và xi măng; 01 nhà cấp 4 (phía trong có hai nhà vệ sinh, nhà tắm) có diện tích 35,5m^2, có kết cấu: mái tole, nền gạch men, tường xây tô, kèo sắt; 01 nhà vệ sinh cũ có diện tích 4,6m^2; 01 hồ nước cũ có diện tích 2,8m^2 và toàn bộ cây cối và tài sản khác trên đất.

- Bà Trần Thị Bích P phải bồi thường giá trị tài sản của ông Trầm Đắc C, bà Trần Thị Kim Y trên đất là 400.000.000 đồng và bồi thường công sức giữ gìn, quản lý tài sản số tiền là 5.551.614.000 đồng. Tổng cộng bà P phải bồi thường cho ông C, bà Y là 5.951.614.000 đồng (năm tỷ, chín trăm năm mươi mốt triệu, sáu trăm mười bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trầm Đắc C về việc công nhận cho ông C, bà Y được quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích là 1.440,7m^2, thuộc các thửa 805 và 272 tờ bản đồ gốc C322, tọa lạc tại số B đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

3. 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.

4. Chi phí thẩm định giá tại cấp phúc thẩm theo Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 689/2025/QĐ-ĐG ngày 08/10/2025, bị đơn ông Trầm Đắc C, có người đại diện theo ủy quyền là ông Thái Thanh H, tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Bích P không phải chịu; ông Trầm Đắc C và bà Trần Thị Kim Y được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Công **Ngô Mạnh Cường** **Trần Thị Hòa Hiệp**