

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1293/2025/DS-PT
Ngày: 24-09-2025
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 Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 773/2025/TLPT-DS ngày 05/8/2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4867/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ B, ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1977; địa chỉ: số A đường H, khu phố G, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2025); có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1942; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), chết ngày 17/02/2025.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

- Ông Đặng Hữu Đ, sinh năm 1981; có mặt;
- Bà Trần Thị V, sinh năm 1966; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;
- Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1976; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà V và bà H1: Ông Đặng Hữu Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2025); có mặt.

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

1. Ông Đặng Hữu Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Tào Văn T, sinh năm 1954; địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1967; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

4. Bà Trịnh Thị C1, sinh năm 1965; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Bà Trần Thị V, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Bích H.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Bích H là người có quyền sử dụng đất hợp pháp phần đất diện tích 761m² thuộc thửa số 796, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện P cấp ngày 29/3/2013. Nguồn gốc thửa 796 được cha mẹ tặng cho, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà chưa canh tác mà để cha mẹ ở gần đó quản lý và sử dụng. Bà Trần Thị C có các thửa đất kế bên thửa đất của bà H, khi đo đạc tách thửa đều có sự chứng kiến của bà Trần Thị C và gia đình, không có tranh chấp xảy ra. Trước đó, gia đình ông Đặng Hữu Đ là con bà C xây dựng chuồng heo lán chiếm một phần quyền sử dụng đất của bà H tại thửa 796 tổng diện tích khoảng 480m². Gia đình bà H đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông Đ nói sẽ thương lượng nhận chuyển nhượng phần đất lán chiếm, tuy nhiên ông Đ vẫn không thực hiện. Đầu năm 2023, bà H có nghe bà C nói với cha mẹ bà H gọi bà H về ký tên sang sổ, bà H tưởng ký hỗ trợ liên ranh để bà H thực hiện chuyển nhượng nhưng bà H

không đồng ý nên khởi kiện ra Tòa yêu cầu bà C, ông Đ tháo dỡ chuồng heo trên đất để trả lại đất lấn chiếm cho bà H. Đất có tứ cận phía Tây Bắc giáp đường đất, phía Đông Bắc giáp đường đất đỏ tự mở, phía Tây Nam và phía Đông Nam giáp đất bà C. Trước đó, nguồn gốc đất vào năm 2007, ông Nguyễn Văn H2 và bà Trịnh Thị C1 mua của ông Tào Văn T nguyên sổ diện tích 17.846m² thuộc nhiều thửa khác nhau, tờ bản đồ số 11, 8, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang sổ theo quy định của pháp luật. Năm 2008 bà C1, ông H2 có bán cho ông Phương diện T2 trên 200m² để làm đường đi vào đất có chiều ngang 4m chiều dài khoảng 60m, bán cho ông T3 10m ngang kế đường bán cho ông P, bán 20m ngang cho người khác kế ông T3. Vào năm 2013, bà H được cha mẹ cho quyền sử dụng đất diện tích 761m² thuộc thửa số 796, tờ bản đồ số 8 nhưng chưa canh tác từ đó đến nay. Diện tích đất đường đi ông H2, bà C1 bán cho ông P năm 2008 hiện nay vẫn là đường đi và ông T1 vẫn đi trên đất để vào lô cao su.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại diện tích đất 239m² thuộc thửa số 796, tờ bản đồ số 8; nguồn gốc đất năm 2007 ông H2, bà C1 nhận chuyển nhượng của ông Tào Văn T, khi nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc thực tế. Năm 2008, ông H2 và bà C1 bán cho ông P (đã chết) làm đường đi ngang 04m dài 60m giáp đất bà C. Năm 2013, ông H2, bà C1 tặng cho con gái là bà H diện tích đất nêu trên bao gồm đất bán cho ông P nhưng không đo đạc thực tế mà trích lục để UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất bà H không canh tác vì không ở địa phương mà ở thành phố B nên do cha mẹ bà quản lý. Thống nhất biên bản định giá và Mạnh trích lục có đo đạc chính lý ngày 22/8/2024.

Tại đơn phản tố, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện bị đơn đồng thời là người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Hữu Đ trình bày:

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông Tào Văn T bán cho bà V (con bà C) bằng giấy tay năm 1990, sau đó bà V cho bà C canh tác từ năm 1993 đến nay. Khi nhận đất từ bà V gia đình trồng cây tiêu, điều và đào ao cá trên đất. Sau khi hiến đất làm đường đi đến năm 2012 gia đình xây hàng rào xung quanh và xây chuồng heo trên đất tranh chấp. Tuy nhiên, diện tích bà C đang canh tác nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Bích H đã được UBND huyện P cấp cho bà H thuộc thửa 796, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Tháng 02/2023, gia đình bà C đi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại mới phát hiện thửa đất bà C sử dụng bị cấp nhầm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên. Ngày 28/6/2023 bà C và ông có đến nhà ông H2, bà C1 là cha mẹ của bà H để trao đổi về việc cấp nhầm thửa đất 796, gia đình ông H2 và bà C1 đồng ý trả lại phần đất cấp nhầm cho bà C nhưng bà C phải đưa 12.000.000 đồng để làm chi phí đi lại ký giấy tờ liên quan, bên bà H đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà C đi tách thửa. Sau khi thỏa thuận xong hai bên có viết giấy và nhận tiền nhưng bà H không đồng ý vì vậy dẫn đến tranh chấp.

Nay, bị đơn có đơn phản tố: Yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P thu hồi phần diện tích đất 672m² thuộc thửa số 796, tờ bản đồ số 8 cấp cho bà Nguyễn Thị Bích H và công nhận cho bị đơn diện tích đất 672m² thuộc một phần thửa 796, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã P, huyện P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày thay đổi yêu cầu phản tố: Theo Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 22/8/2024, phần đất yêu cầu phản tố có diện tích 239m² nên bị đơn yêu cầu thu hồi phần diện tích đất 239m² thuộc thửa số 796, tờ bản đồ số 8 cấp cho bà Nguyễn Thị Bích H và đề nghị Tòa án công nhận cho bị đơn diện tích đất 239m² thuộc một phần thửa 796, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã P, huyện P. Số tiền 12.000.000 đồng đã giao cho bà C1, ông H2, không yêu cầu trả lại; Thống nhất biên bản định giá và Mệnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 22/8/2024.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 và bà Trịnh Thị C1 thống nhất trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất từ ông Tào Văn T và vợ chồng ông bà đã đăng ký xác lập quyền sử dụng và được UBND huyện P cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định, trong đó có giấy chứng nhận số AK 159805, thuộc thửa 759, tờ bản đồ số 8, số vào sổ H01591 ngày 30/7/2007 mang tên ông Nguyễn Văn H2 và bà Trịnh Thị C1. Năm 2013, vợ chồng ông bà tách ra 03 phần từ thửa 759 bán cho ông P 01 phần, ông T3 01 phần và 01 phần cho con gái là Nguyễn Thị Bích H là thửa hiện tại 796, tờ bản đồ số 8 hiện đang bị bà Trần Thị C lấn chiếm, phần còn lại hiện ông bà đang quản lý sử dụng. Khi tiến hành đo đạc, tách sổ để chuyển nhượng và tặng cho thì đều có sự chứng kiến của bà C và gia đình bà C, hai bên không có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh và đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH 033988 thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 8 ngày 29/3/2013 có diện tích 672m² cho con Nguyễn Thị Bích H. Do Nguyễn Thị Bích H lấy chồng và theo chồng làm ăn không quản lý và sử dụng nên đã để lại cho ông bà quản lý và sử dụng. Sau đó, ông bà có thấy ông Đặng Hữu Đ có xây dựng chuồng heo lấn chiếm một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất 796 thì ông bà có nói cho con về việc lấn chiếm, vì nghĩ đất đã cho con nên do con tự quyết và không quan tâm. Thời gian sau ông bà có nghe bà C nói về việc sẽ thương lượng mua phần đất lấn chiếm và có nhờ nói với con (H) để chuyển nhượng phần đất lấn chiếm nêu trên nhưng con H không đồng ý và xảy ra tranh chấp cho đến nay. Đầu năm 2023, bà C có nói với vợ chồng ông bà việc nhờ nói với H về ký tên hỗ trợ ký liên ranh để bà C thực hiện việc nộp hồ sơ xin cấp đổi sổ. Khi đó do H làm ăn xa nên bà C có đưa cho vợ chồng ông bà 12.000.000 đồng nói hỗ trợ chi phí đi lại cho H. Một thời gian sau, bà C cùng với con gái Trần Thị V là trưởng ấp B và con trai Đặng Hữu Đ đến nhà viết giấy và kêu ông bà ký tên vào giấy tờ để xác nhận đã nhận tiền 12.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tào Văn T trình bày:

Nguồn gốc của khu đất (bao gồm cả phần đất tranh chấp) do ông khai phá năm 1990 và ông bán lại một phần đất khai phá cho bà V và ông T4 (con gái và con rể của bà C) vì thời điểm này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời điểm ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông chuyển nhượng lại phần đất được cấp giấy chứng nhận cho ông H2 (cha của bà H) vào năm 2006. Thời điểm ông giao đất cho vợ chồng bà V, ông T4 và cho ông H2 thì có ranh giới đất và tứ cận rõ ràng nhưng ranh giới đất ông giao trước đây và ranh giới thực tế hiện tại thì ông không nắm rõ được vì thời gian đã quá lâu và trước đây là đất rừng nhiều cây cối.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người làm chứng Nguyễn Văn T1 trình bày:

Trước đây, gia đình ông Huỳnh Văn P có khu đất thuộc thửa đất số 76, 722, 835, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã P phía sau đất bà C và ông H2, bà C1. Do ông P không có lối đi vào đất nên năm 2008 ông P mua lại của ông H2, bà C1 diện tích 232m² làm lối đi để đi vào khu đất, con đường có chiều ngang 04m dài khoảng 60m, sau này ông P bán đất và qua nhiều chủ sử dụng đến khi ông mua lại vào năm 2017, ông nhận chuyển nhượng các thửa đất số 76, 722, 835, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã P của bà L1 ở A, hiện tại ông vẫn đi trên con đường này vào đất và diện tích đất trên hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Bích H. Năm 2023, ông có yêu cầu bà H ủy quyền cho ông để tách thửa nhưng do không đủ điều kiện tách thửa nên chưa làm thủ tục được. Ông thường xuyên đi trên con đường này vào trong đất để canh tác, ông có thấy gia đình bà C canh tác diện tích đất các bên tranh chấp, gia đình bà C đã xây tường rào kiên cố cao 02m, tường rào sát đường đất đỏ cặp kênh S, trên đất có chuồng heo.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Trần Thị V trình bày:

Bà là con ruột của bà Trần Thị Cẩm. Nguồn gốc đất bà H, bà C tranh chấp là của ông Tào Văn T khai phá năm 1992 bán lại cho bà diện tích bao nhiêu bà không nhớ vì đã làm đường giao thông nông thôn. Bà mua bán có giấy tờ nhưng đã bị thất lạc, phần đất này bà đã cho mẹ là bà C năm 1993, hiện tại mẹ bà và em trai (Đặng Hữu Đ) đang sử dụng xây dựng chuồng heo năm 2016 không ai tranh chấp. Đất của ông H2 và bà C1 là cha mẹ của bà H kê bên đất bà C khi bà C xây dựng chuồng heo gia đình bà H không có ý kiến. Năm 2023, khi gia đình bà C điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát hiện phần đất canh tác từ xưa đến nay (thửa 796) do bà H con ông H2 bà C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà C đến nhà ông H2 bà C1 yêu cầu trả lại đất. Các bên thống nhất trả đất cho bà C nhưng bà C phải trả 12.000.000 đồng cho ông H2, bà C1 và bà H để làm thủ tục tách thửa nhưng phía bà H sau khi nhận tiền xong không thực hiện việc trả đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 07/5/2025, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H đối với bị đơn bà Trần Thị C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị C đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Bích H phải trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị C: Bà Trần Thị V, ông Đặng Hữu Đ, bà Đặng Thị H1 quyền sử dụng đất diện tích 239m² (trong đó có 151,5m² thuộc hành lang BVĐB, thuộc một phần thửa 796, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Phần diện tích đất đất có tứ cận: Hướng Tây Bắc giáp đường đất, hướng Đông Bắc giáp đường đất đỏ tự mở, hướng Tây Nam giáp thửa đất 20, hướng Đông Nam giáp thửa đất 20. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00851 ngày 29/3/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Bích H để điều chỉnh diện tích theo quy định của pháp luật.

5. Nguyên đơn, bị đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Bà Trần Thị V, ông Đặng Hữu Đ, bà Đặng Thị H1) có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 21/5/2025 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh) có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa giữ nguyên toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Trong vụ án, nguyên đơn có kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị. Diện tích đất tranh chấp 239m² thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 08 của bà H được tách một phần từ thửa đất số 759 của ông H2, bà C1, trước đó ông H2, bà C1 nhận chuyển nhượng từ ông Tào Văn T. Quá trình chuyển nhượng, tặng cho thì các bên không có tranh chấp. Bà H đã được cấp GCNQSDĐ với diện tích 239m². Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 và bà Trịnh Thị C1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tào Văn T đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về yêu cầu của các đương sự:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình (chuồng heo) diện tích 180m² để trả lại diện tích đất lấn chiếm 239m² thuộc thửa đất 796, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho nguyên đơn. Phần đất có tứ cận: Hướng Tây Bắc giáp đường đất; hướng Đông Bắc giáp đường đất đỏ tự mở; hướng Tây Nam giáp thửa đất 20; hướng Đông Nam giáp thửa đất 20.

Bị đơn không chấp nhận trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc nhận sang nhượng của ông Tào Văn T từ năm 1990, sau đó gia đình bị đơn sử dụng và canh tác ổn định, trên phần đất tranh chấp, gia đình đã xây dựng chuồng heo và hàng rào bao quanh từ năm 2011 đến năm 2013. Đến khi gia đình bị đơn làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết một phần diện tích bị đơn đang sử dụng bị cấp nhầm qua thửa đất 796 do nguyên đơn đứng tên. Gia đình bị đơn đã thống nhất với gia đình nguyên đơn là nguyên đơn sẽ làm thủ tục điều chỉnh để trả lại phần đất bị đơn đang sử dụng cấp nhầm qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, đồng thời bị đơn đã hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 12.000.000 đồng.

Bị đơn có đơn phản tố: Yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện P thu hồi phần diện tích đất 239m² thuộc thửa số 796, tờ bản đồ số 8 cấp cho bà Nguyễn Thị Bích H và công nhận cho bị đơn - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn

diện tích đất 239m² thuộc một phần thửa 796, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Khoảng năm 1990, ông Tào Văn T khai phá nhiều diện tích đất. Tại Biên bản hòa giải ngày 15/8/2023 tại UBND xã P (bút lục G), ông T trình bày rằng “Năm 1993 tôi bán cho bà Trần Thị V trước là phần đất tranh chấp. Đến năm 2007 tôi mới bán cho ông Nguyễn Văn H2 kế bên. Giữa hai nhà có con đường đi nhỏ và khi bán có chỉ ranh giới rõ ràng”. Tại văn bản ngày 13/4/2025 (bút lục 290), ông T trình bày “Tôi xác nhận thửa đất số 796 là tôi đã bán cho bà V và ông T4 vào năm 1993, đất có ranh giới rõ ràng, lúc bấy giờ tôi bán đất chưa có sổ là 1 cụm cây rừng”. Lời khai của ông T là phù hợp với Biên bản xác minh ngày 17/7/2024 tại UBND xã P (bút lục B).

Phần đất còn lại thuộc các thửa đất số 21, 22, 23, tờ bản đồ số 11; các thửa đất số 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, tờ bản đồ số 08; và các thửa đất số 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, tờ bản đồ số 08 với tổng diện tích 17.846m² tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương thì hộ ông Tào Văn T được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00529 QSDĐ/PG ngày 21/10/2002. Sau đó, ông T chuyển nhượng một phần đất ruộng với diện tích 17.846m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 và bà Trịnh Thị C1 các thửa đất nêu trên với giá 760.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2007 được chứng thực tại UBND xã P (bút lục 163-166). Sau đó, ông H2 và bà C1 được UBND huyện P cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/02/2013, ông H2 và bà C1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 759, tờ bản đồ số 08 với diện tích 672m² để tặng cho bà Nguyễn Thị Bích H. Ngày 29/3/2013, bà H được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 033988, sổ vào sổ cấp GCN: CH00851 với diện tích 672m².

[2.3] Về hiện trạng đất tranh chấp:

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P (bút lục 243), phần đất các bên tranh chấp có diện tích 239m², trong đó có 151,5m² thuộc hành lang an toàn đường bộ.

Theo Biên bản về việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024 (bút lục 239-241), tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp bao gồm: chuồng heo có kết cấu mái tôn, tường xi măng, nền xi măng. Ông Đặng Hữu Đ trình bày chuồng heo được xây dựng năm 2012. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm trình bày chuồng heo được xây dựng năm 2016.

[3] Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất làm rõ vợ chồng ông H2, bà C1 về việc có thỏa thuận ông H2 được quyền thỏa thuận chuyển nhượng diện tích tranh chấp cho bà C để nhận số tiền 12 triệu đồng.

Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, chưa đo vẽ xác định toàn bộ thửa đất số 796 diện tích 672m² của bà H để so sánh với diện tích tranh chấp hiện nay, chưa thể hiện diện tích xây dựng chuồng heo của gia đình ông Đ trên phần đất tranh chấp ở vị trí nào. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác định đường đất tự mở trong Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P thuộc thửa đất nào và diện tích bao nhiêu.

Bên cạnh đó, phải làm rõ phần đất ông T chuyển nhượng cho bà V, sau đó bà V cho bà C ở vị trí nào, chưa xác định số thửa, tờ bản đồ để đối chiếu với đất có cùng một vị trí tranh chấp hay không; việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì diện tích thửa đất số 796 có đảm bảo điều kiện tách thửa hay không theo Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh B?

[4] Từ những phân tích trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh) có căn cứ chấp nhận một phần. Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H không phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được hoàn trả số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0002285 ngày 08/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 7a 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- UBND xã P, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

Nguyễn Trung Dũng