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: 24/2026/DS-PT
Ngày: 08 - 01 - 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 Cao Minh Vỹ

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

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

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

Ngày 08 tháng 01 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 973/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6510/2025/QĐ-PT ngày 03/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 21441/2025/QĐ-PT ngày 25/11/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22851/2025/QĐ-PT ngày 16/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1956; Địa chỉ: 1 H, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1987; Địa chỉ: F N, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Huy T1, sinh năm 1956 (Chết ngày 13/6/2025); Địa chỉ cư trú cuối cùng: E T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Bà Châu Kim L, sinh năm 1958; Địa chỉ: E T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

- Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1981; Nơi ĐKTT: E T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam X. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2.2. Ông Vũ Mạnh T2, sinh năm 1976; Địa chỉ: E T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

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

3.1. Bà Đỗ Thị L1, sinh năm 1978; Địa chỉ: E T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.2. Bà Châu Kim L, sinh năm 1958; Địa chỉ: E T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ: I đường L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân thành phố V: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Hồ Đức M – Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường V. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Huy T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị T và người đại diện hợp pháp của bà T trình bày:

Ngày 18/3/2021, bà T có nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Cẩm H1 thông qua Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1163, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 18/3/2021 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 28, diện tích 401,4m^2 tại đường T, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thửa đất nêu trên đã được xác định rõ ranh giới, có sơ đồ vị trí của thửa đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD698460, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-00251 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 26/01/2011.

Hiện tại ông Nguyễn Huy T1 và vợ chồng ông Vũ Mạnh T2 bà Đỗ Thị L1 đã chiếm dụng một phần thửa đất trên để xây dựng công trình phụ. Cơ sở chứng minh hành vi vi phạm của ông T1 và ông T2, bà L1 như sau:

Căn cứ vào Biên bản kiểm tra hiện trạng giữa đại diện Công an Tỉnh, đại diện Ủy ban nhân dân phường A1 và ông Nguyễn Văn T3 (là chủ đất cũ) vào ngày 31/7/2012 về việc kiểm tra hiện trạng khu đất số G T, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Khu đất Trụ sở Công an) có ghi nhận về chiều dài của khu đất giáp ranh với thửa đất nhà bà T có số đo là 17,2m.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY237106 số vào sổ cấp GCN: CH-00650 do UBND thành phố V cấp ngày 03/01/2015 cho ông Vũ Mạnh T2 và bà Đỗ Thị L1; Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước số 14/HĐ-MBN do Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông Vũ Mạnh T2 ngày 26/5/2014; Quyết định về việc phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước số 1574/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 19/7/2011. Theo các tài liệu này thì diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Mạnh T2 và bà Đỗ Thị L1 là: 50,25m^2 (chiều ngang 3,75m x chiều dài 13,4m), tính cả phần diện tích chừa trống phía sau căn nhà (chiều ngang 3,75m x chiều dài 1,2m) thì ranh giới thửa đất nhà ông T2 với thửa đất của bà T được tính thẳng hàng theo ranh giới của Khu đất Trụ sở Công an.

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước số 515/HĐ-MBN do Trung tâm Q ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông Nguyễn Huy T1 ngày 19/8/2011; Quyết định về việc phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước số 1575/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 19/7/2011. Theo các tài liệu trên thì diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Huy T1 là 49,58m^2 (chiều ngang 3,7m x chiều dài 13,4m), tính cả phần diện tích chừa trống phía sau căn nhà (chiều ngang 3,7m x chiều dài 1,2m) thì ranh giới thửa đất nhà ông T1 với thửa đất của bà T cũng được tính thẳng hàng theo ranh giới của Khu đất Trụ sở Công an.

Trên thực tế hiện trạng, bà T nhận thấy ông T1 và vợ chồng ông T2 đã xây dựng thêm phần công trình phụ với tổng diện tích 12,9m^2 trên phần đất vượt quá ranh giới thẳng hàng với đất Trụ sở Công an, lấn chiếm đất của bà T.

Bà T nhiều lần liên hệ với ông T1, vợ chồng ông T2 trao đổi về vấn đề tháo dỡ công trình phụ để trả lại đất cho bà T nhưng ông T1 và vợ chồng ông T2 không thiện chí.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Nguyễn Huy T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm 6,4m^2 (vị trí 4/2 trên Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023) thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28, đường T, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà T.

Buộc ông Vũ Mạnh T2 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm 6.5m^2 (vị trí 4/3 trên Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023) thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28, đường T, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà T.

Bà T rút yêu cầu đối với diện tích đất 1,5m^2 thuộc vị trí 4/1 và diện tích đất 2,1m^2 thuộc vị trí 4/4 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập ngày 19-4-2023.

Ngoài ra bà T không có yêu cầu nào khác.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông Vũ Mạnh T2 và bà Đỗ Thị L1 trình bày:

Vợ chồng bà L1, ông T2 đã được xem Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà T không đúng vì hiện trạng nhà đất vợ chồng ông T2, bà L1 mua đã có từ trước đến nay, đã xây dựng kiên cố từ trước khi đất của bà T được cấp giấy chứng nhận. Phần 4/3 trên Sơ đồ vị trí, khi vợ chồng bà L1 mua đã có từ trước và vợ chồng bà L1 tiếp tục sử dụng chứ không có việc lấn chiếm đất bà T. Vợ chồng bà L1 chỉ sửa chữa lại dựa trên bức tường cũ của chủ cũ chứ không cơi nới thêm. Hiện nay, ông T2 và bà L1 đang trực tiếp sử dụng nhà đất số E T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .

Vì vậy, vợ chồng bà L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Đề nghị bà T xem lại yêu cầu khởi kiện của mình xem đã đúng hay chưa, khi việc cấp giấy chứng nhận vào cả phần tường nhà xây của vợ chồng bà L1 (cụ thể là phần 4/4 theo Sơ đồ vị trí). Hiện nay vợ chồng bà L1 chưa có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Theo bà L1 được biết, mi cửa của Văn phòng cơ quan Công an đang làm việc, phía bà T đã đập đi để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lấn cả hành lang phía sau và bên hông của trụ sở công an. Hơn nữa khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà T không cho ký giáp ranh.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông Nguyễn Huy T1 và bà Châu Kim L trình bày:

Nhà đất E T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do ông T1 bà L ở từ giữa năm 1982 đến nay, xuất phát từ việc ông T1 bà L ký hợp đồng thuê nhà với Nhà nước, sau đó năm 2009 được Sở Xây dựng đo vẽ và làm thủ tục hóa giá, đến năm 2011 có quyết định phê duyệt và chuyển quyền sử dụng đất ngày 19-7-2011. Phần mái tôn, nền gạch bông là do chủ nhà cũ của phía nguyên đơn là bà L2 cho xe ủi đập nhà cũ làm sập tường và bồi thường tiền cho ông T1 bà L, sau đó ông T1 bà L sửa chữa lại như hiện trạng bây giờ vào năm 2010 chứ không xây mới.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà T đối với ông T1, ông T1 chỉ đồng ý tháo dỡ bức tường đỏ phía bên ngoài cùng do chính phía ông T3 xây dựng, hoặc phía bà T tự tháo dỡ bức tường này, còn các công trình khác không được tháo dỡ, giữ nguyên hiện trạng của ông T1. Ngoài ra, ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện khác của phía bà T.

Ông T1 đề nghị phía nguyên đơn trực tiếp tham gia, chứ không được ủy quyền cho người khác tham gia.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 trình bày: Về nguồn gốc nhà đất số E T, ông T1 mua của Nhà nước. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông T1 thì do Nhà nước làm thủ tục. Khi mua hiện trạng nhà đất như thế nào thì ông T1 sử dụng như vậy chứ không lấn chiếm đất của bà T. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía đất bà T, chả lẽ ông T1 lại ký để cấp giấy vào đất nhà ông T1. Ông T1 sử dụng đúng phần diện tích đất ông T1 được cấp giấy và phần không gian ông T1 được quyền sử dụng là ngang 3,7m và dài 1,2m. Ông T1 không lấn chiếm đất của bà T.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu của bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Huy T1 tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất 1,5m^2 thuộc vị trí 4/1 và yêu cầu ông Vũ Mạnh T2 tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất 2,1m^2 thuộc vị trí 4/4 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023, thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại đất cho bà Đỗ Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Huy T1 và ông Vũ Mạnh T2.

Buộc ông Nguyễn Huy T1 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên phần diện tích đất 6,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được thể hiện tại vị trí 4/2 trên Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023, để trả lại diện tích đất 6,4m^2 này cho bà Đỗ Thị T.

Buộc ông Vũ Mạnh T2 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên phần diện tích đất 6,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại đường T, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được thể hiện tại vị trí 4/3 trên Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023, để trả lại diện tích đất 6,5m^2 này cho bà Đỗ Thị T.

(Kèm theo bản án là Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023)

Bà Đỗ Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với phần diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

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

- Ngày 28 tháng 4 năm 2025, ông Nguyễn Huy T1 nộp đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh) theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Huy T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của ông Nguyễn Huy T1 là không có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc một mình ông T1 và ông T2 phải tháo dỡ là chưa phù hợp, do đó cần thiết phải sửa lại tuyên buộc vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T2 có trách nhiệm tháo dỡ công trình; Ngoài ra, vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất nên cần sửa phần án phí thành án phí không có giá ngạch. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Huy T1 và sửa bản án sơ thẩm.

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] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Huy T1 trong thời hạn luật định, bảo đảm thủ tục nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Sau khi kháng cáo bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Huy T1 là người kháng cáo chết, cha mẹ của ông T1 đều đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 là bà Châu Kim L (vợ ông T1) và ông Nguyễn Trung H (con ông T1) tham gia tố tụng giải quyết vụ án, bà L có mặt, ông H vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nguyên đơn bà Đỗ Thị T vắng mặt nhưng có

người đại diện tham gia phiên tòa; bị đơn ông Vũ Mạng T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Huy T1:

[2.1] Ông Nguyễn Huy T1 kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, do vậy khi xem xét kháng cáo của ông T1 thì cần phải xem xét cả những nội dung liên quan trong vụ án để giải quyết.

[2.2] Theo Sơ đồ vị trí ngày 19-4-2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện phần diện tích đất tranh chấp 6,4m^2 (vị trí 4/2) và 6,5m^2 (vị trí 4/3) thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28 phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T5.

Nguồn gốc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28, diện tích 401,4m^2, tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 698460 ngày 26/01/2011 đứng tên bà Lê Thị Hoàng L2; Ngày 21-02-2011, bà L2 chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Đỗ Thị T; Ngày 29-4-2020, ông T3 và bà T tặng cho toàn bộ diện tích này cho bà Nguyễn Thị Cẩm H1; Ngày 18-3-2021, bà Nguyễn Thị Cẩm H1 tặng cho quyền sử dụng đất này cho bà Đỗ Thị T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1163, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 18/3/2021 tại Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận tặng cho bà T ngày 05/4/2021.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 117494 được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 13/01/2012 đứng tên ông Nguyễn Huy T1 và bà Châu Kim L thể hiện phần diện tích đất và diện tích xây dựng là 49,58m^2, đồng thời ngoài phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận có thể hiện phần diện tích phía sau đất (ngang 3,7m và dài 1,2m) tại sơ đồ vị trí trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 117494. Đối chiếu Sơ đồ vị trí ngày 19-4-2023 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập, phần diện tích đất 6,4m^2 (vị trí 4/2) ông T1 bà L đang sử dụng nằm ngoài phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 117494 đứng tên ông Nguyễn Huy T1, bà Châu Kim L và nằm ngoài phần diện tích đất phía sau (ngang 3,7m và dài 1,2m) tại sơ đồ vị trí trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 117494 đứng tên ông T1, bà L.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 237106 do UBND thành phố V cấp ngày 13-01-2015 đứng tên ông Vũ Mạnh T2 và bà Đỗ Thị L1 thể hiện phần diện tích đất và

diện tích xây dựng là 50,25m^2, đồng thời ngoài phần diện tích được cấp giấy chứng nhận có thể hiện phần diện tích phía sau đất (ngang 3,7m và dài 1,2m) tại sơ đồ vị trí trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 237106. Đối chiếu Sơ đồ vị trí ngày 19-4-2023 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập, phần diện tích đất 6,5m^2 (vị trí 4/3) ông T2, bà L1 đang sử dụng nằm ngoài phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 237106 đứng tên ông T2, bà L1 và nằm ngoài phần diện tích đất phía sau (ngang 3,7m và dài 1,2m) tại sơ đồ vị trí trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 237106 đứng tên ông T2, bà L1.

Tại Biên bản xác minh ngày 11-4-2025, Ủy ban nhân dân Phường A2, thành phố V xác nhận phần diện tích đất tranh chấp vị trí 4/2 và 4/3 trên Sơ đồ vị trí ngày 19-4-2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T.

Do vậy, ông T1 và bà L cho rằng phần diện tích đất 6,4m^2 (vị trí 4/2 theo Sơ đồ vị trí ngày 19-4-2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) thuộc quyền sử dụng của ông T1 và bà L là không có căn cứ; Ông T2 và bà L1 cho rằng phần diện tích đất 6,5m^2 (vị trí 4/3 theo Sơ đồ vị trí ngày 19-4-2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) thuộc quyền sử dụng của ông T2 và bà L1 là không có căn cứ.

Có căn cứ xác định quyền sử dụng đất diện tích 6,4m^2 (vị trí 4/2) và 6,5m^2 (vị trí 4/3) theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023, thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị T.

[2.3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-02-2022, xác định hiện trạng công trình xây dựng trên phần diện tích đất 6,4m^2 do ông T1, bà L sử dụng có 01 mái che tôn, nền gạch bông, tường gạch và trên phần diện tích đất 6,5m^2 do ông T2, bà L1 sử dụng có 01 nhà vệ sinh 01 tầng. Toàn bộ công trình, vật kiến trúc, tài sản này nằm ngoài căn nhà của ông T1, bà L và ông T2, bà L1 nên việc tháo dỡ công trình, vật kiến trúc, tài sản trên phần diện tích đất 6,4m^2 và 6,5m^2 này không ảnh hưởng đến kết cấu nhà của ông T2, bà L1 và ông T1, bà L.

Do vậy, bà T yêu cầu ông T1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất 6,4m^2 và yêu cầu ông T2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất 6,5m^2 trên để trả lại đất cho bà T là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, tài sản trên đất tranh chấp có liên quan đến bà Châu Kim L là vợ ông T1 và bà Đỗ Thị L1 là vợ ông T2, do vậy bà L và bà L1 cùng có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản, trả lại đất cho nguyên đơn, đồng thời bà L và bà L1 cùng có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T1 và ông T2 có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản, trả lại đất cho nguyên đơn và nghĩa vụ chịu chi phí

tố tụng mà chưa tuyên buộc bà L và bà L1 cùng có nghĩa vụ là không bảo đảm. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T1 chết, do vậy cần buộc bà L và người thừa kế của ông T1 có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên phần đất 6,4m^2 và trả lại đất cho nguyên đơn. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[3] Đối với yêu cầu của bà T về việc: Yêu cầu ông T1 tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích 1,5m^2 thuộc vị trí 4/1 và yêu cầu ông T2 tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích 2,1m^2 thuộc vị trí 4/4 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023 để trả lại đất cho bà T. Bà T đã rút yêu cầu này. Việc rút yêu cầu này của bà T là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà T là có căn cứ.

[4] Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu chứng cứ là 11.000.000 đồng, bà T đã nộp tạm ứng: Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên ông T1, bà L và ông T2, bà L1 mỗi bên phải chịu ½ số tiền này là 5.500.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 và ông T2 phải chịu mà không buộc bà L và bà L1 phải chịu là không bảo đảm. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà T không yêu cầu ông T1, bà L phải chịu chi phí này nên ghi nhận. Ông T2 và bà L1 có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 5.500.000 đồng. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Tranh chấp quyền sử dụng đất trong vụ án xác định ai là người có quyền sử dụng đất nên đương sự phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T được chấp nhận nên bà T không phải chịu (đã được miễn tạm ứng án phí do là người cao tuổi); ông Vũ Mạnh T2 và bà Đỗ Thị L1 phải chịu; ông Nguyễn Huy T1 là người cao tuổi và đã chết sau khi xét xử sơ thẩm nên được miễn (đã được Tòa án cấp sơ thẩm miễn do là người cao tuổi); bà L phải chịu, nhưng được miễn do là người cao tuổi. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Huy T1 là người cao tuổi và đã chết nên được miễn án phí (đã được miễn tạm ứng án phí do là người cao tuổi).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Huy T1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 244, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 31 Luật đất đai năm 2024; các Điều 12, 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. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Huy T1 tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất 1,5m^2 thuộc vị trí 4/1 và yêu cầu ông Vũ Mạnh T2 tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất 2,1m^2 thuộc vị trí 4/4 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023, thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả lại đất cho bà Đỗ Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Huy T1 và ông Vũ Mạnh T2.

2.1. Bà Châu Kim L và người thừa kế của ông Nguyễn Huy T1 có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản, công trình xây dựng (01 mái che tôn, nền gạch bông, tường gạch) trên diện tích đất 6,4m^2 thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 28, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), thể hiện tại vị trí 4/2 trên Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023, để trả lại diện tích đất 6,4m^2 này cho bà Đỗ Thị T.

2.2. Ông Vũ Mạnh T2 và bà Đỗ Thị L1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình xây dựng (nhà vệ sinh) trên diện tích đất 6,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), thể hiện tại vị trí 4/3 trên Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023, để trả lại diện tích đất 6,5m^2 này cho bà Đỗ Thị T.

3. Chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu chứng cứ: Ông Vũ Mạnh T2 và bà Đỗ Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị T số tiền 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng).

4. 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.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Vũ Mạnh T2 và bà Đỗ Thị L1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5.2. Ông Nguyễn Huy T1 được miễn án phí do là người cao tuổi và đã chết sau khi xét xử sơ thẩm (đã được Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí do là người cao tuổi); bà Châu Kim L được miễn do là người cao tuổi.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Huy T1 được miễn do là người cao tuổi và đã chết (đã được miễn tạm ứng án phí).

7. 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 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 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.

8. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/01/2026).

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 19-4-2023).

Nơi nhận:
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực X, TP Hồ Chí Minh;
- THADS TP Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KVX TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (39).

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm