

**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: 1299/2025/DS-PT

Ngày: 24/9/2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Châu Kim Anh.

Bà Trần Thị Quỳnh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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:** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2025/TLPT-DS
ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025
của Tòa án nhân dân Thị xã Phú Mỹ tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Nay là Tòa án nhân
dân khu vực 12) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4428/2025/QĐPT-DS ngày 06
tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 14964/2025/QĐ-PT ngày 28
tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1959 (Có mặt);

1.2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1967 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, đường V, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê B, sinh năm 1950 (đã chết năm 2023);

2.2. Bà Trịnh Thị Hồng T1, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Tổ D, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê B: Bà Trịnh Thị Hồng T1 (vợ), các con của ông B gồm: ông Lê Mỹ Á, sinh năm 1984; bà Lê Thị Ánh T2, sinh năm 1985; bà Lê Trịnh Thùy D, sinh năm 1988; bà Lê Thị Ánh D1, sinh năm 1997. Cùng địa chỉ: Khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Mỹ Á, bà Lê Thị Ánh T2, bà Lê Trịnh Thùy D, bà Lê Thị Ánh D1: Ông Lê Văn A, sinh năm 1990 (Có mặt); địa chỉ: Khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Giấy ủy quyền số công chứng 000928 ngày 31/3/2025).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trịnh Thị Hồng T1: Ông Lê Văn A, sinh năm 1990 (Có mặt); địa chỉ: Khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Giấy ủy quyền số công chứng 000604 ngày 07/3/2025).

2.2. Ông Vũ Ngọc T3, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Tổ B0, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Vũ Ngọc T3: Ông Đặng Thái H, sinh năm 1974 (Có mặt). Địa chỉ: Số E1, đường A4, khu nhà ở H, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Giấy ủy quyền số công chứng 000873 ngày 28/3/2024).

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

3.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P (Xin vắng mặt);

Trụ sở: Số D1, đường Đ (Quốc lộ E), khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1987 (Vắng mặt);

3.3. Ông Vũ Ngọc H2, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

3.4. Ông Vũ Ngọc B1, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

3.5. Bà Bùi Thị T4, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

3.6. Ông Bùi Chí D2, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

3.7. Bà Vũ Thị H3, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

3.8. Bà Vũ Thị Thanh T5, sinh năm 1988 (Có mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà T5: Ông Phạm Lê Việt A1, sinh năm 1990 (Có mặt), (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 19/8/2025 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.9 Ông Phạm Lê Việt A1, sinh năm 1990 (Có mặt);

3.6. Ông Trần Mỹ T6, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ D, khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T trình bày:

Vào năm 2005, vợ chồng ông Q có nhận chuyển nhượng diện tích đất 235m² thuộc thửa 819, tờ bản đồ số 11, tọa lạc khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Trần T7. Đất đã sang tên và cấp mới cho ông Q, bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00882 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 05/7/2005. Khi chuyển nhượng thì đất phía bên ông T6 có hàng cây tràm bông vàng làm hàng ranh, còn phía bên đất bà T1 không có ranh đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông Q, bà T chưa làm hàng rào, thỉnh thoảng lên kiểm tra đất. Vào cuối năm 2014, đầu 2015 ông Q phát hiện ông B, bà T1 xây dựng nhà lấn sang đất của vợ chồng ông. Đồng thời bên này ông T6 cũng làm đường đi lấn sang đất của vợ chồng ông. Do vậy, ông Q thuê địa chính đến đo đất để xác định diện tích mà các bên lấn chiếm đất. Nay ông Q, bà T khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Lê B, bà Trịnh Thị Hồng T1:

- Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 61,9 m² (theo đơn khởi kiện là 61,1m², nay xác định khởi kiện là 61,9m²) thuộc thửa 819, tờ bản đồ số 11 (tờ mới 50) tọa lạc tại khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà ông Lê B, bà Trịnh Thị Hồng T1 đang lấn chiếm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Q, bà T. Buộc bà T1 và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình trên đất để trả lại 61,9m² đất này cho ông Q, bà T.

+ Yêu cầu khởi kiện đối với ông Vũ Ngọc T3:

- Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 26,7m² (theo đơn khởi kiện là 7,6m², nay xác định khởi kiện là 26,7m²) thuộc thửa 819, tờ bản đồ số 11 (tờ mới 50) tọa lạc tại khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà ông Vũ Ngọc T3 làm đường lấn chiếm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Q, bà T. Buộc ông T3 phải tháo dỡ, di dời móng tường xây gạch, nền bê tông để trả lại đất cho ông Q, bà T.

Theo bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Trịnh Thị Hồng T1 trình bày:

Vào năm 2014, vợ chồng bà T1, ông B nhận chuyển nhượng diện tích đất 223m² thuộc thửa 347, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Trần Mỹ T6. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 782611 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 12/5/2014 cho ông Lê B, bà Trịnh Thị Hồng T1. Vợ chồng bà T1 giao cho ông T6 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng thì đất không có ranh giới, ông T6 chỉ ranh đất và có nhân viên địa chính của ông Q1 xuống cắm mốc địa chính nên bà T1, ông B đã xây dựng nhà đúng với ranh đất và đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi xây dựng nhà không xin giấy phép xây dựng, không đo đạc lại đất mà xây theo ranh giới đã được địa chính cắm mốc trước đó. Hiện nay đất của bà T1 vẫn còn thiếu 10m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 khẳng định xây nhà đúng với trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn qua đất của ông Q nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T. Ông Q, bà T cũng mua đất của ông T6 thì khởi kiện ông T6. Đối với nhà ông K bên cạnh thì đất là của nhà ông K, bà T1 không khởi kiện ông K. Hiện nay đất của vợ chồng bà T1 bị thu hồi một phần để mở đường S. Do có tranh chấp nên vẫn chưa nhận được số tiền đền bù này. Nay bà T1 có ý kiến được nhận số tiền này.

Theo biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Ngọc T3 là ông Đặng Thái H trình bày:

Ông Vũ Ngọc T3 là người xây móng gạch và đổ bê tông làm đường cho các hộ dân đi trên thửa đất 80 thuộc quyền sử dụng của ông T3. Tuy nhiên, thửa đất số 80 hiện nay đã tặng cho và sang tên cho bà Vũ Thị Thanh T5 nên ông T3 không còn liên quan gì. Ông Q, bà T khởi kiện không đúng đối tượng, đề nghị đình chỉ yêu khởi kiện đối với ông T3.

Theo biên bản hòa giải và tại phiên tòa người kế thừa tổ tụng của ông Lê B là bà Lê Thị Ánh D1 trình bày:

Đất là của cha mẹ bà nhận chuyển nhượng từ năm 2014, đã xây nhà ở ổn định trên đất 10 năm. Việc tọa độ đất có thể lệch ranh, nếu lệch thì có thể lệch toàn khu. Cha mẹ đã ở ổn định trên đất, đề nghị Tòa án công nhận ranh thực tế đang sử dụng cho mẹ là Trịnh Thị Hồng T1.

Tại phiên tòa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Lê B là bà Lê Thị Thùy D3 trình bày:

Bà là con của ông Lê B, bà Trịnh Thị Hồng T1, đất là của cha mẹ. Bà Thùy D3 đồng ý với ý kiến của bà T1.

Bản án số 29/2025/DS-ST ngày 28/2/2025 đã tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với đồng bị đơn ông Lê B (đã chết), bà Trịnh Thị Hồng T1 và ông Vũ Ngọc T3:

+ Công nhận diện tích đất 61,9m² thuộc thửa 819 (thửa mới 726), tờ bản đồ số 11 (tờ mới 50), tọa lạc tại khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T. Buộc bà Trịnh Thị Hồng T1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ kế tổ tụng của ông Lê B là ông Lê Mỹ Â, bà Lê Thị Ánh T2, bà Lê Trịnh Thùy D bà Lê Thị Ánh D1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, vật kiến trúc trên đất [01 căn nhà nổi dài (nhà cấp 4, phía sau có gác lửng); 01 nhà tạm; 01 công trình phụ; 01 tường rào xây gạch; cửa cổng phía trước nhà, bên trên có mái che lợp bằng tôn] để trả lại diện tích đất 61,9m² đất này cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T (Vị trí đất được thể hiện tại các điểm 2, 4, 19, 20, 21, 13, 22, 23, 2 theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 09/12/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – Có sơ đồ kèm theo bản án).

+ Công nhận diện tích đất 26,7m² thuộc thửa 819 (thửa mới 729) tờ bản đồ số 11 (tờ mới 50) tọa lạc tại khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T. Buộc ông Vũ Ngọc T3 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc (01 móng tường xây gạch, nền đổ bê tông) để trả lại hiện trạng đất cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T (Vị trí đất được thể hiện tại các điểm 5, 6, 7, 8, 9, 9a, 5 theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 09/12/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – Có sơ đồ kèm theo bản án).

Về chi phí tố tụng:

Chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ đất tranh chấp, xem xét thẩm định và định giá tài sản hết tổng số tiền là 15.022.000đ (Mười lăm triệu không trăm hai mươi hai ngàn đồng). Bị đơn bà Trịnh Thị Hồng T1, ông Vũ Ngọc T3 mỗi người có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T số tiền là 7.511.000đ (Bảy triệu năm trăm mười một ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/3/2025, ông Vũ Ngọc T3 kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T.

Ngày 04/3/2025, bà Trịnh Thị Hồng T1 kháng cáo: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; vì khi toà tuyên bà lấn chiếm đất của nguyên đơn thì phần đất của bà bị thiếu so với diện tích nhà nước cấp theo giấy chứng nhận cho bà; đề nghị rà soát lại toàn bộ nguồn gốc thửa đất số 347 với tổng diện tích là 1.098m² thuộc quyền sử dụng của ông T8 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00220/QSĐĐ/322/QĐ-UBH ngày 20/12/1997.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không đồng ý nhận 01m đất ngang đôi với ý kiến hòa giải của phía bà T1.

Đại diện bị đơn ông Vũ Ngọc T3 trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ vì có sự lệch ranh giữa 8 khu đất liền kề, giáp ranh thửa đất của ông Q, bà T giữa thực tế và tọa độ trên giấy; đề nghị hủy án sơ thẩm để thu thập tài liệu chứng cứ mới giải quyết vụ án toàn diện, khách quan.

Đại diện bị đơn bà T1 và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông B trình bày: Đề nghị các bên thương lượng, bà đồng ý giao cho nguyên đơn 01m đất ngang để các bên tự xác định lại ranh đất.

Ông Việt A1 trình bày: Ông là người liên quan và là đại diện của bà Thanh T5, ông đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P có đơn xét xử vắng mặt;

Các ông/bà Ngô Thị H1, Vũ Ngọc H2, Vũ Ngọc B1, Bùi Thị T4, Bùi Chí D2, Vũ Thị H3, Trần Mỹ T6 vắng mặt.

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

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của ông T6, bà T1 là còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo:

Đối với nội dung tuyên buộc phía bị đơn là bà Trịnh Thị Hồng T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B của cấp sơ thẩm xét cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết nội dung vụ án một cách toàn diện; có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của bà T1 là không có cơ sở; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung: Công nhận diện tích đất 61,9m² thuộc thửa 819 (thửa mới 726), tờ bản đồ số 11 (tờ mới 50), tọa lạc tại khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T. Buộc bà Trịnh Thị Hồng T1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ kế tố tụng của ông Lê B là ông Lê Mỹ Â, bà Lê Thị Ánh T2, bà Lê Trịnh Thùy D và Lê Thị Ánh D1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, vật kiến trúc trên đất [01 căn

nhà nổi dài (nhà cấp 4, phía sau có gác lửng); 01 nhà tạm; 01 công trình phụ; 01 tường rào xây gạch; cửa cổng phía trước nhà, bên trên có mái che lợp bằng tôn] để trả lại diện tích đất 61,9m² đất này cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T (Vị trí đất được thể hiện tại các điểm 2, 4, 19, 20, 21, 13, 22, 23, 2 theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 09/12/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – Có sơ đồ kèm theo bản án).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Vũ Ngọc T3 và nội dung án sơ thẩm công nhận phần diện tích 26,7m² thuộc thửa 819 và buộc ông T3 tháo dỡ di dời toàn bộ, xét ông T3 đã tặng cho và sang tên cho bà Vũ Thị Thanh T5 nên ông T3 không còn liên quan gì. Cấp sơ thẩm đã đưa bà Thanh T5 và ông Phạm Lê Việt A1 với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ trong vụ án. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm nội dung trên, buộc bà T5 và ông Việt A1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc (01 móng tường xây gạch, nền đổ bê tông) để trả lại hiện trạng đất cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T (Vị trí đất được thể hiện tại các điểm 5, 6, 7, 8, 9, 9a, 5 theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 09/12/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – Có sơ đồ kèm theo bản án).

Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Thị Hồng T1; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Ngọc T3 đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P có đơn xét xử vắng mặt; Các ông/bà Ngô Thị H1, Vũ Ngọc H2, Vũ Ngọc B1, Bùi Thị T4, Bùi Chí D2, Vũ Thị H3, Trần Mỹ T6 vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị Hồng T1;

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định:

Đối với tranh chấp của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T tranh chấp với bị đơn ông Lê B, bà Trịnh Thị Hồng T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, vụ án thụ lý số: 153/2019/TB-TLVA ngày 23/12/2019; quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê B (đã chết vào ngày 10/01/2023 theo trích lục giấy khai tử số 03/TLKT ngày 10/01/2023 của UBND phường P, thị xã P), xác định người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê B là: Bà Trịnh Thị Hồng T1 (vợ), các con của ông B là ông Lê Mỹ Â, bà Lê Thị Ánh T2, bà Lê Trịnh Thùy D và bà Lê Thị Ánh D1 là phù hợp.

Đối với ông Vũ Ngọc T3 là người có liên quan đến việc xây dựng, làm đường cho các hộ dân trên thửa đất 80 trước đây thuộc quyền sở hữu của ông T3 thì cần đưa ông T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Ngọc T3:

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định:

Đối với tranh chấp của bị đơn là ông Vũ Ngọc T3 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, vụ án thụ lý số: 152/2019/TB-TLVA ngày 23/12/2019. Xét: Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 50 tại khu phố V, phường P được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Ngọc T3, bà Trần Thị B2 vào ngày 24/01/2013 với diện tích là 1.471m². Sau đó thửa đất này được tách thêm thành 03 thửa mới và bị thu hồi một phần đất cho công trình đường quy hoạch S, diện tích còn lại là 520,9m² giáp ranh với đất của ông Q, bà T. Ngày 20/6/2018, ông T3, bà B2 đã tặng cho bà Vũ Thị Thanh T5 toàn bộ diện tích đất này. Ngày 09/10/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã chỉnh lý sang tên cho bà Vũ Thị Thanh T5.

Xét cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Vũ Ngọc T3 phải phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc (01 móng tường xây gạch, nền đổ bê tông) để trả lại hiện trạng đất cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Trần Thị T là không đúng đối tượng thi hành. Phía bị đơn ông T3 yêu cầu đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với ông T3 là có căn cứ.

Về nội dung: Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00882 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/7/2005 đối với diện tích đất 235m² thuộc thửa 819, tờ bản đồ số 11, tọa lạc khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Bà T1, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 782611 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp ngày 12/5/2014 đối với thửa đất 223m² thuộc thửa 347, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Ông Vũ Ngọc T3 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 187071 ngày 25/4/2013 và cập nhật sang tên cho bà Vũ Thị Thanh T5 và ông Phạm Lê Việt A1 ngày 17/5/2021.

Xét cấp sơ thẩm chưa áp ranh đầy đủ giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía ông T3 (đã cập nhật sang tên bà T5, ông Việt A1). Đồng thời tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 270 tờ bản đồ số 50 của bà T5 đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh K – Bà Rịa Vũng Tàu nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này.

Để đảm bảo hai cấp xét xử và đảm bảo việc thi hành án nên cần hủy bản án sơ thẩm mới giải quyết vụ án chính xác, khách quan và toàn diện.

Từ những nhận định trên xét kháng cáo của ông T3, bà T1 là có cơ sở.

Xét đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là chưa phù hợp với nhận định của Tòa án nên không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận; Bà T1, ông T3 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật người cao tuổi;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Ngọc T3 và bà Trịnh Thị Hồng T1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28/02/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12) Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T3, bà T1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 12;
- TAND thị xã Phú Mỹ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

