

Bản án số: 1019/2026/DS-PT  
Ngày: 21/5/2026  
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Phan Trí Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - 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 Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 544/2026/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 30/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2598/2026/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6488/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1965; địa chỉ: số F đường A, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đào Thị Thanh H, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: số F đường A, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/5/2026), có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Bà Huỳnh Ánh T, sinh năm 1962; địa chỉ: số H tổ E, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1976; địa chỉ: số nhà A, tổ E, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3. Ông Vũ Văn Q1, sinh năm 1989; địa chỉ: số A tổ E, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Minh T2, sinh năm 1992; địa chỉ: số nhà A, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Đinh Thị L, sinh năm 1979; địa chỉ: số nhà A, tổ E, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1966; địa chỉ: số F đường A, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

4. Ủy ban nhân dân phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: số A đường Q, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Võ Trọng T3 – Chức danh: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

5. Sở N1; địa chỉ: số G, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Hà Minh T4 – Chức danh: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2; địa chỉ: tầng A (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 09/01/2023, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị S là người sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 112,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 3758, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 177074, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 16032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/06/2019 (trong đó có 108m<sup>2</sup> đất ở). Nguồn gốc quyền sử dụng đất là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hoàng N. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Hoàng Ng Nhân có chỉ ranh giới đất, có cắm cọc sắt nhưng hiện nay cọc không còn. Ranh giới với nhà ông T1 thời điểm ông Q nhận chuyển nhượng là hàng rào kẽm gai và cột bê tông, sau này ông T1 tự ý tháo dỡ và xây bằng bức tường gạch như hiện trạng.

Ngày 15/8/2022, ông Q làm hợp đồng đo đạc tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D. Trong quá trình đo đạc ông biết được hộ gia đình ông Vũ Văn Q1, ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Ánh T có phần đất liền kề. Ông Q1 đã xây nhà và tường rào lấn sang phần đất của gia đình ông khoảng 03m<sup>2</sup>. Ông Nguyễn Văn

T1 xây tường rào lấn sang phần đất của ông Q 03m<sup>2</sup>. Bà Huỳnh Ánh T đã xây tường rào lấn sang phần đất của ông Q 03m<sup>2</sup>. Ông Q đã mời ông Vũ Văn Q1, ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Ánh T ra để giải quyết nhưng các bên không hợp tác. Sau đó, ông Q đã làm đơn nhờ Ủy ban nhân dân phường Đ. Nhận thấy việc ông Vũ Văn Q1, ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Ánh T xây nhà và tường rào lấn sang phần đất của ông Q gây thiệt hại và ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông, nên ông Nguyễn Văn Q khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) yêu cầu:

Buộc ông Vũ Văn Q1 tháo dỡ phần nhà và tường rào đã xây lấn, trả lại cho ông nguyên hiện trạng phần diện tích đất khoảng 03m<sup>2</sup>.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ phần tường rào đã xây lấn, trả lại cho ông Q nguyên hiện trạng phần diện tích đất khoảng 03m<sup>2</sup>.

Buộc bà Huỳnh Ánh T tháo dỡ phần tường rào đã xây lấn, trả lại cho ông Q nguyên hiện trạng phần diện tích đất khoảng 03m<sup>2</sup>.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đo đạc phần diện tích đất tranh chấp. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 09/6/2023, có thể hiện phần diện tích mà ông Q được cấp có 01 phần trùng vào diện tích đất công. Tuy nhiên, tại Công văn số 421/UBND-KT ngày 19/9/2024 của UBND phường Đ trả lời thừa đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Q không thuộc một phần đất công do UBND phường quản lý. Vì vậy, ông Q chỉ tranh chấp về ranh đất với ông Nguyễn Văn T1 và ông Vũ Văn Q1. Ông Q không yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức nào liên quan đến vụ án.

Quá trình tố tụng, do ông Q tìm hiểu không kỹ nên xác định sai tên đệm của bà T. Vì vậy, trong đơn khởi kiện và các văn bản tố tụng ông ghi tên bà T là Huỳnh Ngọc T5. Sau khi tìm hiểu lại, ông xác định ông khởi kiện là bà Huỳnh Ánh T. Vì vậy, ông Q xin đính chính lại tên đúng của bà T là Huỳnh Ánh T. Đồng thời, do thời điểm khởi kiện ông Q không biết toàn bộ bức tường xây là do ông Nguyễn Văn T1 đầu tư nên mới khởi kiện bà T. Nay qua quá trình tố tụng, xác định được người xây tường rào lấn đất của ông là ông Nguyễn Văn T1. Vì vậy, ông xin được rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Huỳnh Ánh T. Đồng thời, khởi kiện bổ sung đối với ông Nguyễn Văn T1, cụ thể, đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T1 phải tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông Q phần diện tích đất lấn chiếm thuộc phần ký hiệu gồm: A4 có diện tích 1,3m<sup>2</sup>, A5 có diện tích 0,9m<sup>2</sup>; A6 có diện tích 0,2m<sup>2</sup>; A8 có diện tích 0,7m<sup>2</sup>; A9 có diện tích 2,9m<sup>2</sup>; A10 có diện tích 2,6m<sup>2</sup>, (tổng diện tích đất là 8,6m<sup>2</sup>). Khởi kiện bổ sung đối với ông Vũ Văn Q1, cụ thể, buộc ông Q1 phải tháo dỡ phần nhà và tường rào đã xây lấn lên đất nhà ông Q, trả lại cho ông Q phần diện tích đất 0,2m<sup>2</sup> ký hiệu A7 và 3,3m<sup>2</sup> ký hiệu A11, (tổng diện tích 3,5m<sup>2</sup>) mà ông Q1 đã lấn chiếm. Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp

Giấy chứng nhận CS16032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/06/2019 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị S thì ông không đồng ý.

*Tại đơn phản tố, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T1 là người sử dụng thửa đất có diện tích 114,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 4058, tờ bản đồ số 8DH.2, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05480 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/01/2013 và cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn T1 vào ngày 08/12/2015. Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ cũ, ranh giới giữa đất của ông với đất của ông Q được xác định bằng hàng rào B40, cắm cọc bê tông. Sau này, ông T1 xây tường rào bằng gạch trên móng của tường cũ; bức tường này ông xây từ mé đầu phần đất của ông kéo ngang qua phần đất nhà bà T. Từ khi xây tường đến nay đã nhiều năm, không ai tranh chấp. Đến năm 2023, ông Q cho rằng ông xây lấn sang đất nên khởi kiện. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng năm 2015 đã có bức tường nhưng được rào lưới B40. Sau này, ông chỉ xây thêm gạch trên nền móng tường cũ do chủ cũ để lại. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q vì cho rằng yêu cầu này không có căn cứ. Hiện nay, quyền sử dụng đất nêu trên ông đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2.

Ông Nguyễn Văn Q là người sử dụng thửa đất giáp ranh có diện tích 112,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 3758, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 16032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/06/2019 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị S. Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn Q cho rằng ông T1 lấn chiếm đất và yêu cầu ông T1 trả lại 06m<sup>2</sup> đất. Tòa án đã tiến hành đo đạc. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 1196–2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 09/6/2023, thể hiện phần diện tích đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn Q vào năm 2019 đã cấp trùng 0,9m<sup>2</sup> với phần diện tích đất ông T1 đã được Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp vào năm 2015. Do đó, ông T1 có đơn phản tố yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS16032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/06/2019 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị S.

*Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ Văn Q1 trình bày:*

Tháng 3/2020, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 106,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 3754, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR662472, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS16762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/11/2019 và cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên ông Vũ Văn Q1 vào ngày 27/3/2020.

Đến tháng 7/2022, ông tiến hành khởi công xây nhà theo giấy phép xây dựng được Ủy ban nhân dân thành phố D cấp. Trước khi khởi công, ông có nhờ cán bộ địa chính xuống đo đạc xác định ranh mốc. Trong quá trình đào móng nhà, ông Q có đi ngang qua nhưng không có ý kiến gì. Sau khi xây nhà xong, ông Q cho rằng ông Q1 xây lấn sang đất của ông Q. Tháng 8/2022, ông Q1 và ông Q đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D làm thủ tục đo đạc xác định ranh mốc. Sau khi đo đạc, kết quả xác định nhà ông Q1 không lấn sang đất ông Q, thậm chí ông Q còn dư thêm một khoảng đất. Sau khi xác định ranh mốc, ông Q không đồng ý với kết quả của cán bộ địa chính nên không ký vào biên bản làm việc. Qua nhiều lần đo đạc, kết quả đều cho thấy nhà của ông không lấn sang đất của ông Q. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc buộc ông phải tháo dỡ một phần nhà và tường rào để trả lại 03m<sup>2</sup> đất, ông không đồng ý. Ông Q1 không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

*Lời khai của bị đơn bà Huỳnh Ánh T trình bày:*

Do ông Nguyễn Văn Q đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà, bà T xác nhận không còn quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, do đó bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

*Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh T2 trình bày:*

Bà Nguyễn Minh T2 là vợ của ông Vũ Văn Q1. Bà thống nhất với toàn bộ lời khai của ông Q1 tại bản tự khai ngày 05/4/2023 và không có ý kiến bổ sung. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng bà phải tháo dỡ, trả lại 03m<sup>2</sup> đất, bà không đồng ý vì trên thực tế vợ chồng bà xây nhà không lấn sang đất của ông Q. Trước khi xây dựng, vợ chồng bà có tiến hành đo đạc thực địa và việc xây dựng đúng với ranh mốc đã được cán bộ đo đạc xác định. Bà T2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị L trình bày:*

Bà Đinh Thị L là vợ của ông Nguyễn Văn T1. Bà thống nhất với toàn bộ lời khai của ông T1 tại bản tự khai ngày 07/4/2023 và không có ý kiến bổ sung. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng bà phải tháo dỡ, trả lại 06m<sup>2</sup> đất, bà không đồng ý vì trên thực tế, bức tường rào ngăn cách giữa đất nhà bà và đất của ông Q hiện nay không lấn sang đất nhà ông Q. Vợ chồng bà xây dựng trên nền móng của bức tường cũ do chủ sử dụng cũ để lại. Bà L không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*Tại bản tự khai ngày 21/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị S trình bày:*

Bà Phạm Thị S không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS16032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/06/2019 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị S. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là hợp pháp, đã được cơ quan chức năng kiểm tra, thẩm định tại

địa phương (phường Đ) và đã có xác nhận về tình trạng pháp lý, phần diện tích đất cấp cho bà S không trùng với đất công do phường Đ quản lý. Bà S không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*Tại Công văn số 977/UBND–KT ngày 06/11/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Đ trình bày ý kiến:*

Xét Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 09/6/2023, tại mục thuyết minh đã thể hiện phần A5, diện tích 0,9m<sup>2</sup> có sự chồng lấn giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16032 (cấp ngày 03/6/2019) và số CH05480 (cấp ngày 04/01/2013). Đối với việc xác định diện tích 0,9m<sup>2</sup> thuộc thửa nào và của ai, đề nghị Tòa án liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D để được thuyết minh, làm rõ. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2019 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị S, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2:*

Quá trình tố tụng vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố N1:*

Quá trình tố tụng có ủy quyền cho ông Nguyễn Hà Minh T4 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tham gia. Ông T4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

\* Kết quả định giá tài sản như sau:

Về giá đất ODT: 22.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; Về giá đất nông nghiệp: 20.000.000 đồng/m<sup>2</sup>;

Về tài sản gắn liền trên đất tranh chấp bao gồm: Một phần nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa kính khung nhôm, cầu thang bằng bê tông cốt thép, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn bằng gỗ, vách kính, mái tôn có diện tích 0,4m<sup>2</sup> do ông Q1 xây dựng năm 2022 có giá: 6.634.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị sử dụng thực tế còn lại 84%, thành tiền: 6.634.000 đồng/m<sup>2</sup> x 0,4m<sup>2</sup> x 84% = 2.229.024 đồng; Một phần sân bê tông xi măng bằng gạch granic có diện tích 2,9m<sup>2</sup> có giá 287.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá trị sử dụng thực tế còn lại 60%, thành tiền: 2,9m<sup>2</sup> x 287.000 đồng/m<sup>2</sup> x 60% = 499.380 đồng; Một phần nhà tạm có kết cấu: Nền bằng gạch granic, tường gạch xây tô lửng, phía trong có gạch men song sắt, cột gạch, sắt hộp, kèo sắt hộp, mái tôn, cửa sắt do ông T1 xây dựng năm 2015 có diện tích 2,9m<sup>2</sup> có giá 1.526.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị sử dụng thực tế còn lại 30%, thành tiền: 2,9m<sup>2</sup> x 1.526.000 đồng/m<sup>2</sup> x 30% = 1.327.620 đồng; 01 hàng gạch xây có diện tích 2,16m<sup>2</sup> do người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q xây dựng năm 2019, có giá 769.000đồng/m<sup>2</sup>, giá trị sử dụng thực tế còn lại 65%,

thành tiền:  $2,16\text{m}^2 \times 769.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 65\% = 1.079.676$  đồng; 01 đoạn bức tường hàng rào bằng gạch xây tô, trụ gạch có diện tích  $2,5\text{m} \times 9,8\text{m} = 24,5\text{m}^2$  do ông Q1 xây dựng năm 2022 có giá  $769.000$  đồng/ $\text{m}^2$ , giá trị sử dụng thực tế còn lại khoảng 65%, thành tiền:  $24,5\text{m}^2 \times 769.000$  đồng/ $\text{m}^2 \times 65\% = 12.246.325$  đồng; 01 đoạn bức tường hàng rào bằng gạch xây tô có diện tích  $26,25\text{m}^2$  do ông T1 xây dựng năm 2015 có giá  $769.000$ đồng/ $\text{m}^2$ , giá trị sử dụng thực tế còn lại 20%, thành tiền:  $26,25\text{m}^2 \times 769.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 20\% = 4.037.250$  đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 30/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải tháo dỡ một phần hàng rào trả lại cho ông Nguyễn Văn Q phần diện tích đất  $1,5\text{m}^2$  (trong đó có  $1,3\text{m}^2$  ký hiệu A4 và  $0,2\text{m}^2$  ký hiệu A6 được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1196-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) phát hành ngày 09/6/2023). Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về việc buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả lại phần diện tích đất  $7,1\text{m}^2$  (trong đó có  $0,9\text{m}^2$  ký hiệu A5;  $0,7\text{m}^2$  ký hiệu A8;  $2,9\text{m}^2$  ký hiệu A9 và  $2,6\text{m}^2$  ký hiệu A10 được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1196-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) phát hành ngày 09/6/2023).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q đối với bị đơn ông Vũ Văn Q1 về việc buộc ông Q1 phải tháo dỡ một phần nhà xây và hàng rào để trả lại cho ông Q phần diện tích đất  $3,5\text{m}^2$  (trong đó có  $0,2\text{m}^2$  ký hiệu A7 và  $3,3\text{m}^2$  ký hiệu A11 được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1196-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) phát hành ngày 09/6/2023).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q đối với bị đơn bà Huỳnh Ánh T về việc buộc bà T phải tháo dỡ một phần hàng rào để trả lại cho ông Q phần diện tích đất  $3\text{m}^2$ .

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q.

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền cập nhật biến động điều chỉnh giảm phần diện tích  $0,9\text{m}^2$  ký hiệu A5 tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1196-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 09/6/2023 ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CO 177074, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 16032 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 03/06/2019 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị S.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bị đơn bà Huỳnh Ánh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh T2, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố N1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2, bà Đinh Thị L và Ủy ban nhân dân phường Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Huỳnh Ánh T nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị S là chủ sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 112,1 thuộc thửa đất số 3758, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 177074, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 16032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/6/2019 (trong đó có 108 đất ở).

[4] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 1196-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thể hiện như sau:

A1: diện tích 8,4m<sup>2</sup> thuộc GCN số CS16032 (hiện trạng là đường bê tông);

A2: diện tích 98,5m<sup>2</sup> thuộc GCN số CS16032;

A3: diện tích 2,8m<sup>2</sup> thuộc GCN số CS16032 (hiện trạng thuộc nghĩa địa);

A4: diện tích 1,3m<sup>2</sup> thuộc GCN số CS16032 (hiện trạng thuộc đường đi);

A5: diện tích 0,9m<sup>2</sup> cấp trùng GCN số CS16032 và CH05480;

A6: diện tích 0,2m<sup>2</sup> thuộc GCN số CS16032 (nằm ngoài tường xây);

A7: diện tích 0,2m<sup>2</sup> không thuộc GCN số CS16032 (nằm trong tường xây);

A8: diện tích 0,7m<sup>2</sup> không thuộc GCN số CS16032 (nằm ngoài tường xây);

A9: diện tích 2,9m<sup>2</sup> thuộc GCN số CH05480 (nằm ngoài tường xây);

A10: diện tích 2,6m<sup>2</sup> không cấp GCN (hiện trạng là đường đi);

A11: diện tích 3,3m<sup>2</sup> (trong đó có 0,4m<sup>2</sup> xây dựng nhà) thuộc GCN số CS16762.

[5] Ông Q cho rằng trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông T1 và ông Q1 đã xây dựng lấn chiếm vào thửa đất số 3758 của ông Q, cụ thể:

Ông T1 xây dựng hàng rào lấn chiếm với diện tích là 8,6m<sup>2</sup> gồm: 1,3m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A4; 0,9m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A5; 0,2m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A6; 0,7m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A8; 2,9m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A9 và 2,6m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A10.

Ông Q1 xây nhà và hàng rào lấn chiếm với diện tích là 3,5m<sup>2</sup> gồm: 0,2m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A7 và 3,3m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A11.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Q đối với ông T1: Đối với diện tích 1,3m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A4 và 0,2m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A6, theo kết quả đo đạc thể hiện thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Q, buộc ông T1 tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích trên là có căn cứ.

Đối với diện tích 0,9m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A5, thể hiện là cấp trùng GCN số CS16032 và CH05480. Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thể hiện: ông T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 4058 vào ngày 23/11/2015 và được cập nhật biến động sang tên ngày 08/12/2015. Như vậy, ông T1 nhận chuyển nhượng trước ông Q và bà S (ông Q nhận chuyển nhượng năm 2019); đồng thời ông Q thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đã có hàng rào lưới B40 của ông T1. Do đó, ông Q cho rằng ông T1 lấn đất của ông Q là không có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Q đối với diện tích 0,9m<sup>2</sup> tại vị trí ký hiệu A5 và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, kiến nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q và bà S là có căn cứ.

Đối với phần diện tích 0,7m<sup>2</sup> ký hiệu A8 không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16032 và diện tích 2,9m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05480 cấp cho ông Nguyễn Văn T1, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q đối với hai diện tích đất trên là có căn cứ.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Q đối với ông Q1: Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1196-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 09/6/2023, thể hiện phần diện tích đất 0,2m<sup>2</sup> ký hiệu

A7 không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16032 cấp cho ông Nguyễn Văn Q và phần diện tích 3,3m<sup>2</sup> ký hiệu A11 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16762 cấp cho ông Vũ Văn Q1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q về việc buộc ông Q1 phải trả lại cho ông Q phần diện tích 3,5m<sup>2</sup> đất nêu trên là có căn cứ.

[8] Ông Q kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của ông Q không được chấp nhận.

[9] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: đương sự phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, ông Q là người cao tuổi nên được miễn nộp.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q.
  2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.
  3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Q được miễn nộp.
- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

#### ***Nơi nhận:***

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (20), 72.

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

**Đinh Thị Mộng Tuyết**