

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: 1064/2025/DS-PT

Ngày 03 - 9 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và quyền sở hữu tài sản

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 Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng.

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - 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 Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc **thẩm công khai** vụ án thụ lý số: **666/2025/TLPT-DS** ngày **21 tháng 7 năm 2025**, về việc: tranh chấp hợp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2025/DS-ST ngày 29-5-2025 của 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) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4193/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 15160/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị S, sinh năm 1976; địa chỉ: số C, đường Đ, khu phố D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số C, đường Đ, khu phố A, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1958; địa chỉ: số C đường N, tổ A, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số C đường N, tổ A, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Xuân P, sinh năm 1974; địa chỉ: số I, đường N, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số I, đường N, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Công D, sinh năm 2000; địa chỉ: số B, đường số E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B, đường số E, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Hoặc ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1995; địa chỉ: Số B, đường số E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B, đường số E, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

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

1/ Bà Đậu Thị T, sinh năm 1989; địa chỉ: số I, đường N, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số I, đường N, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

2/ Bà Phạm Thị M, sinh năm 1989; địa chỉ: số A đường L, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A đường L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt

3/ Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1981; địa chỉ: số C, đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số C đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu vắng mặt.

4/ Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1984; địa chỉ: số C, đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là nay là số 321/8 đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu xin vắng mặt.

5/ Bà Phạm Thị X, sinh năm 1979; địa chỉ: số C đường V, ấp L, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số C đường V, ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

6/ Bà Trần Thị T3, sinh năm 1990; thường trú: Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Thôn X, xã V, tỉnh Phú Thọ), có đơn yêu cầu xin vắng mặt.

7/ Cháu Phạm Việt Mỹ A, sinh ngày 14/10/2008 và cháu Phạm Sáng L, sinh ngày 09/10/2012; địa chỉ: số I, đường N, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số I, đường N, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Xuân P, sinh năm 1974 và bà Đậu Thị T, sinh năm 1989; địa chỉ: số I, đường N, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là nay là số I, đường N, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

8/ Cháu Đỗ Thanh N, sinh ngày 27/02/2015 và cháu Đỗ Bảo N1, sinh ngày 18/3/2018. *Người đại diện hợp pháp*: Bà Trần Thị T3, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn X, xã V, tỉnh Phú Thọ), có đơn yêu cầu xin vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Phạm Thị S và bị đơn ông Phạm Xuân P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Phạm Thị S trình bày:* Bà Phạm Thị S là chủ sở hữu đối với diện tích đất 113,7m² thuộc thửa 2980, tờ bản đồ số 62 tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 609683, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00522 ngày 10/3/2017. Nguồn gốc thửa đất là do bà Phạm Thị S nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần X1 từ năm 2014, ngày 13/10/2015 Công ty đã bàn giao đất cho bà S, đến ngày 26/5/2016 thì hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi thanh toán tiền, hai bên thanh lý hợp đồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bố mẹ bà S có 06 anh, chị, em, bao gồm: Ông Phạm Xuân P, bà Phạm Thị S, bà Phạm Thị X, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị T1 và bà Phạm Thị M. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh trai của bà S là ông Phạm Xuân P không có nơi ở nên bà S đã cho ông P mượn quyền sử dụng đất trên để xây dựng 01 căn nhà tạm vào năm 2016 (lúc này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trước khi ông P xây dựng nhà thì bà S đến Công ty Cổ phần X1 xin xác nhận vào bản vẽ xin phép xây dựng, theo đó bản thiết kế xây dựng chỉ cho phép xây dựng căn nhà cấp 4, mái tole. Lúc đầu ông P xây dựng nhà cấp 4 nhưng đến năm 2019, ông P sửa chữa xây dựng thêm thành căn nhà 3 tầng như hiện nay. Việc ông P tự ý xây dựng nhà như hiện nay, bà S biết nhưng vì anh em ruột bà không khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền. Năm 2017, ông P yêu cầu được làm thủ tục tạm trú nên bà S đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P giữ. Năm 2020, vợ chồng ông P phát sinh mâu thuẫn với bố mẹ và các anh em trong gia đình, cụ thể ngày 25/7/2023 vợ chồng ông P đã xông vào nhà đánh bà S, nên đầu năm 2024, bà S khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường T và yêu cầu ông P trả lại đất.

Nay bà S yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông Phạm Xuân P có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà xây dựng trên thửa đất số 2980, tờ bản đồ số 62, có diện tích là 113,7m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 609683, số vào sổ cấp GCN CS00522 do Sở T cấp ngày 10/3/2017 để trả lại cho bà Phạm Thị S. Đồng thời buộc ông P trả lại cho bà Phạm Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà S không đồng ý.

- *Bị đơn ông Phạm Xuân P trình bày:* quyền sử dụng đất diện tích 113,7m² thuộc thửa 2980, tờ bản đồ số 62 tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 609683, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00522 ngày 10/3/2017 cho bà Phạm Thị S, trên đất hiện nay có 01 căn nhà ở loại 03 tầng do vợ chồng ông Phạm Xuân P và bà Đậu Thị T xây dựng năm 2016, sửa chữa vào năm 2019. Nguồn gốc thửa đất này là do bà S nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần X1 từ năm 2014, tuy nhiên bà S đã chuyển nhượng lại cho ông P với giá hơn 500.000.000 đồng. Ông P đã giao hết số tiền trên cho bà S vào một ngày có sự chứng kiến của các anh chị em trong gia đình, tuy nhiên việc giao nhận tiền không làm văn bản mà chỉ giao tiền mặt. Sau khi nhận chuyển nhượng từ

bà S thì ông P mới tiến hành xây dựng nhà. Do không hiểu về các thủ tục giấy tờ nên ông P vẫn để cho bà S thực hiện các thủ tục giấy tờ với Công ty Cổ phần X1. Sau khi bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao lại bản chính cho ông P giữ. Việc ông P xây dựng nhà, sau đó sửa chữa thành căn nhà 3 tầng như hiện nay thì bà S có biết và không có ý kiến gì, vì nhà của bà S là thửa đất sát bên cạnh. Vì thửa đất này đã được bà S chuyển nhượng cho ông P nên ông P có yêu cầu phân tố đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà được xây dựng trên thửa đất 2980, tờ bản đồ số 62, thuộc lô III-3A, khu dân cư dịch vụ T, thành phố D cho vợ chồng ông P. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông P không đồng ý, khi bà S khởi kiện vụ án thì chưa thực hiện việc thông báo cho ông P một khoảng thời gian hợp lý theo quy định tại Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2015, áp dụng nguyên tắc tương tự theo khoản 3 Điều 4 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì thời gian hợp lý là 06 tháng, bà S chưa bảo đảm về điều kiện khởi kiện, do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, trả đơn khởi kiện cho bà S và đình chỉ giải quyết vụ án. Hiện nay, trên phần đất tranh chấp bị đơn ngoài vợ chồng bị đơn, 02 con là Phạm Việt Mỹ A và Phạm Sáng L sinh sống có cho bà Trần Thị T3 và các con là Đỗ Thanh N, Đỗ Bảo N1 thuê sinh sống. Quá trình thuê, bà T3 không cải tạo, đầu tư gì trên phần đất tranh chấp, trong vụ án này ông P không yêu cầu Tòa án giải quyết về quan hệ tranh chấp hợp đồng thuê giữa ông P, bà T với bà T3.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị T trình bày:* Bà là vợ của ông Phạm Xuân P, bà có ý kiến thống nhất với trình bày của bị đơn.

- *Người đại diện hợp pháp của các cháu Phạm Sáng L và Phạm Việt Mỹ Anh là ông Phạm Xuân P, bà Đậu Thị T, thống nhất với ý kiến yêu cầu của bị đơn.*

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị X trình bày:* Cha mẹ bà có 06 người con, bao gồm ông Phạm Xuân P, bà Phạm Thị S, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị M và bà X. Năm 2003, bà lấy chồng và sinh sống tại huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bà S mua đất cho ông P mượn xây dựng nhà ở thì bà không biết, không nghe ai nói lại về việc ông P có đưa tiền cho bà S mua đất nên bà không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M trình bày:* khoảng năm 2013-2014, bà S đi lao động ở N về có mua 01 thửa đất, sau đó được tách thành 02 thửa, 01 thửa bà S ở, 01 thửa ông P ở. Việc bà S cho ông P mượn đất xây dựng nhà thì bà không biết và cũng không biết việc ông P có đưa tiền cho bà S mua đất hay không. Bà có cho bà S vay 60.000.000 đồng để mua đất, nhưng bà S đã trả rồi nên bà không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2 trình bày:* Bà không nhớ thời gian cụ thể, chỉ biết sau khi bà S đi N về có mua 01 thửa đất sau đó được tách thành 02 sổ ở D, Bình Dương. Việc bà S cho ông P mượn đất xây dựng nhà thì bà không biết và cũng không biết việc ông P có đưa tiền cho bà S mua đất hay không. Bà có cho bà S vay 50.000.000 đồng để mua đất nhưng bà S đã trả lại nên bà không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1 trình bày:* Bà chỉ biết bà S có mua 01 lô đất ở D, Bình Dương sau đó tách thành 02 sổ để xây dựng nhà ở. Bà S có cho ông P mượn để xây dựng nhà cấp 4 ở, còn cụ thể như thế nào thì bà không rõ. Bà cũng không biết việc ông P có đưa tiền cho bà S mua đất hay không, trước đây bà S có vay của bà mấy chỉ vàng tuy nhiên đã trả lại cho bà, trong vụ án này bà không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và Trần Thị T3 và là người đại diện hợp pháp cho các cháu Đỗ Thanh N và Đỗ Bảo N1 trình bày:* Là người thuê nhà của ông P, trong vụ án này không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tài sản tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: 01 căn nhà loại cấp 3, có kết cấu 01 tầng hầm, 02 tầng cao và 01 tum, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, có ốp gạch men lưng, tầng 1, tầng 2, khung cột sàn mái bê tông cốt thép, cửa sắt + cửa kính, khung nhôm + cửa kính khung sắt, có cửa sắt cuốn phía trước; cửa sắt kéo trần thạch cao; cầu thang bằng bê tông cốt thép, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn bằng gỗ, xây dựng năm 2016, đến năm 2019 xây dựng, sửa chữa thêm. Diện tích sàn sử dụng của căn nhà là 362,16m²; mái che tole; điện kế chính, đồng hồ nước máy.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của 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) đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị S đối với bị đơn ông Phạm Xuân P về tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Công nhận quyền sở hữu cho bà Phạm Thị S đối với tài sản: 01 căn nhà loại cấp 3, có kết cấu 01 tầng hầm, 02 tầng cao và 01 tum, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, có ốp gạch men lưng, tầng 1, tầng 2, khung cột sàn mái bê tông cốt thép, cửa sắt + cửa kính, khung nhôm + cửa kính khung sắt, có cửa sắt cuốn phía trước; cửa sắt kéo trần thạch cao; cầu thang bằng bê tông cốt thép, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn bằng gỗ, có diện tích sàn sử dụng là 362,16m²; mái che tole diện tích 4,8m²; 01 điện kế, 01 đồng hồ nước máy thuộc thửa đất 2980, tờ bản đồ 62 tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Phạm Xuân P, bà Đậu Thị T, cháu Phạm Việt Mỹ A, cháu Phạm Sáng L, bà Trần Thị T3, cháu Đỗ Thanh N và cháu Đỗ Bảo N1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị S quyền sử dụng đất diện tích 113,7m² và các tài sản gồm 01 căn nhà loại cấp 3, có kết cấu 01 tầng hầm, 02 tầng cao và 01 tum, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, có ốp gạch men lưng, tầng 1, tầng 2, khung cột sàn mái bê tông cốt thép, cửa sắt + cửa kính, khung nhôm + cửa kính khung sắt, có cửa sắt cuốn phía trước; cửa sắt kéo trần thạch cao; cầu thang bằng bê tông cốt thép, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn bằng gỗ, có diện tích sàn sử dụng là 362,16m²; mái che tole diện tích 4,8m²; 01 điện kế, 01 đồng hồ nước máy thuộc thửa 2980, tờ bản đồ 62 tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 609683, số vào sổ cấp giấy chứng

nhận CS00522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/3/2017 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Phạm Xuân P và bà Đậu Thị T có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 609683, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/3/2017.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Xuân P đối với nguyên đơn bà Phạm Thị S về tranh chấp quyền sở hữu tài sản.

- Buộc bà Phạm Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Xuân P và bà Đậu Thị T số tiền 1.667.616.000 (một tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm mười sáu nghìn) đồng.

- Ông Phạm Xuân P, bà Đậu Thị T, cháu Phạm Việt Mỹ A, cháu Phạm Sáng L, bà Trần Thị T3, cháu Đỗ Thanh N và cháu Đỗ Bảo N1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian lưu cư các đương sự không được thay đổi hiện trạng tài sản để đảm bảo cho việc thi hành án.

Ngoài ra bản án còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn bà Phạm Thị S và ngày 11 tháng 6 năm 2025, bị đơn ông Phạm Xuân P nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, bị đơn giữ nguyên kháng cáo các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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: các đương sự thống nhất được quyền sử dụng đất diện tích 113,7m² thuộc thửa 2980, tờ bản đồ 62 tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 609683, số vào sổ CS00522 ngày 10/3/2017 cho bà Phạm Thị S. Trên đất hiện nay có 01 căn nhà loại 03 tầng do ông P, bà T xây dựng.

Nguồn gốc là do bà S nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần X1. Ông P trình bày đã nhận chuyển nhượng lại từ bà S nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, đồng thời bà S không thừa nhận; những người làm chứng cho ông P trình bày “chỉ nghe ông P nói lại” nên những lời trình bày của người làm chứng cho ông P chưa đủ tin cậy. Do đó, không có căn cứ chứng minh bà S đã chuyển nhượng thửa đất số 2980 cho ông P nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông P trả đất là phù hợp. Trên thửa đất 2980 có nhà ở của ông P, do đó bà S có nghĩa vụ bồi

hoàn giá trị tài sản cho vợ chồng ông P, và cho gia đình ông Phong L1 cứ 06 tháng là phù hợp.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Bản án dân sự sơ thẩm của 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) tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Nguyên đơn bà Phạm Thị S và bị đơn ông Phạm Xuân P kháng cáo đề nghị sửa 01 phần Bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: tuyên theo hướng không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị S và bị đơn ông Phạm Xuân P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của 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).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo nguyên đơn bà Phạm Thị S và bị đơn ông Phạm Xuân P trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Nguyên đơn bà Phạm Thị S và bị đơn ông Phạm Xuân P, bà Đậu Thị T thừa nhận quyền sử dụng đất diện tích 113,7m² thuộc thửa 2980, tờ bản đồ 62, tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 609683, số vào sổ CS00522 ngày 10/3/2017 cho bà Phạm Thị S. Nguồn gốc đất là do bà S nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần X1. Trên đất hiện nay có 01 căn nhà loại 03 tầng do ông P, bà T xây dựng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn: diện tích đất 113,7m² thuộc thửa 2980, tờ bản đồ 62, tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là do bà Phạm Thị S nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần X1 từ năm 2014, căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng thể hiện người ký hợp đồng chuyển nhượng đất là bà S, ngày 10/3/2017 bà S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 609683 (số vào sổ CS00522). Năm 2016, bà S cho ông P mượn đất để xây dựng nhà cấp 4 thể hiện ở

việc bà S có đến Công ty Cổ phần X1 để xin xác nhận vào bản vẽ xây dựng, việc bà S cho ông P mượn đất xây dựng nhà chỉ bằng lời nói mà không có văn bản chứng minh. Ông P xác định quyền sử dụng đất trên là do ông nhận chuyển nhượng từ bà S với giá hơn 500.000.000 đồng, nhưng vì anh em ruột nên hai bên chưa thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, ông P giao tiền cho bà S bằng tiền mặt, có sự chứng kiến của các anh em ruột trong gia đình.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của các anh chị em ruột của ông P, tuy nhiên không ai biết gì về việc ông P giao tiền chuyển nhượng đất cho bà S. Ông P cung cấp cho Tòa án các giấy xác nhận của ông Lê Đình T4, Nguyễn Văn A1, Nguyễn Bá P1, Trần Việt T5, Phạm Thanh H là anh em của ông P; giấy xác nhận của ông Thái Khắc T6 là hàng xóm của ông P, ông Đinh Tiên H1 là chủ thầu của công trình xây dựng căn nhà của ông P, nội dung của các tờ giấy xác nhận đều thể hiện “*thường xuyên nghe được ông P, bà S nói chuyện với nhau nên biết được việc ông P có mua đất của bà S với số tiền 520.000.000 đồng và đã thanh toán đủ số tiền trên*”, sự việc này không được bà S thừa nhận, ông P không có tài liệu, chứng cứ trực tiếp (giấy tờ) chứng minh bà S đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông P nên những tài liệu xác nhận của những người làm chứng trên không đủ cơ sở chứng minh bà S đã chuyển nhượng đất cho ông P. Ngoài ra, từ năm 2017 bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó đến nay ông P không có yêu cầu bà S thực hiện các thủ tục sang tên chuyển nhượng đối với thửa đất này, điều này cũng thể hiện việc bà S cho ông P cất nhà ở nhờ. Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu ông P trả lại đất cho bà S là đúng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông P đang giữ, đây là giấy tờ pháp lý của cơ quan có thẩm quyền cấp cho bà S, do đó buộc ông P trả lại cho bà S. Kháng cáo của ông P không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà S: năm 2016, vợ chồng ông P xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất của bà S, đến năm 2019 vợ chồng ông P sửa chữa thành căn nhà có kết cấu 3 tầng như hiện nay. Quá trình tổ tụng bà S thừa nhận, do là chị em ruột nên bà S cho ông P cất nhà ở nhờ từ năm 2016, đến năm 2019 vợ chồng ông P sửa chữa lại nhà, bà S biết nhưng không ngăn cản, khiếu nại. Bà S cho rằng, ông P xây dựng nhà không có giấy phép xây dựng nên buộc phải tháo dỡ nhà để trả đất cho bà S.

[6] Tòa án nhận thấy, tại Công văn số 131/CV-KT,HT&ĐT ngày 17/3/2025 của Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị thành phố D, có nội dung theo Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 21/02/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư T tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, tại Điều 2 Công ty Cổ phần X1 là chủ đầu tư khu dân cư có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau “*xây dựng nhà trước khi chuyển nhượng cho người dân có nhu cầu đối với diện tích đất điều chỉnh quy hoạch sang đất ở*” thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lập biên bản xác minh vào ngày 14/3/2025, đại diện của Ban Q thuộc Công ty Cổ phần X1, xác định khu vực đất

tranh chấp được phép xây dựng nhà ở là cấp 4 đến nhà ở loại 01 trệt 02 lầu. Do đó, căn nhà của ông P xây dựng phù hợp với quy hoạch của khu dân cư. Bà S thừa nhận toàn bộ công trình nhà và tài sản khác gắn liền là của vợ chồng ông P xây dựng.

[7] Tòa án nhận thấy, khi ông P xây dựng nhà năm 2016 được sự đồng ý của bà S, và năm 2019, ông P xây dựng tiếp tầng 2, tầng 3 nhưng bà S không ngăn cản, khiếu nại đến chính quyền địa phương. Tòa án buộc gia đình ông P trả lại đất cho bà S thì bà S có nghĩa vụ bồi thường giá trị tài sản của vợ chồng ông P xây dựng trên thửa đất này theo kết quả định giá, cụ thể: nhà loại cấp 3, có kết cấu 01 tầng hầm, 02 tầng cao và 01 tum, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, có ốp gạch men lửng, tầng 1, tầng 2, khung cột sàn mái bê tông cốt thép, cửa sắt + cửa kính, khung nhôm + cửa kính khung sắt, có cửa sắt cuốn phía trước; cửa sắt kéo trần thạch cao; cầu thang bằng bê tông cốt thép, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn bằng gỗ, xây dựng năm 2016, sửa chữa năm 2019, diện tích sàn sử dụng của căn nhà là 362,16m²; mái che tole diện tích 4,8m²; 01 điện kế chính, 01 đồng hồ nước máy, tổng giá trị 1.667.616.000 đồng.

[8] Tài sản trên hiện nay vợ chồng ông P, bà Đậu Thị T đang quản lý sử dụng và đang cho bà Trần Thị T3 thuê một phần. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn xác định bà T3 thuê nhưng trong quá trình thuê nhà không sửa chữa, cải tạo gì liên quan đến tài sản tranh chấp và không yêu cầu giải quyết quan hệ tranh chấp thuê trong vụ án này. Bà T3 vắng mặt và không trình bày gì thêm, do đó giao dịch cho thuê giữa vợ chồng ông P với bà T3, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[9] Về quyền lưu cư, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên quyền lưu cư cho bị đơn trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là đảm bảo quyền lợi cho các bên.

[10] Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng bà S kiện ông P về việc tranh chấp đòi tài sản thì phải thông báo cho ông P trước một thời gian, nhưng bà S chưa thực hiện nên chưa có quyền khởi kiện. Tòa án nhận thấy nguyên đơn bà S khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, trước khi khởi kiện bà S đã khiếu nại ông P đến Ủy ban và Ủy ban mời các bên đến hòa giải 02 lần nhưng ông P cả hai lần không đến.

[11] Với tài liệu chứng cứ thu thập tại hồ sơ và tại cấp phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn không có tài liệu, chứng cứ mới gì khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà S và ông P.

[12] Án phí phúc thẩm: **Bà S và ông P mỗi người phải chịu 300.000 đồng được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng/người tạm ứng đã nộp.**

[13] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.
Vi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban T7 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 nguyên đơn bà Phạm Thị S và bị đơn ông Phạm Xuân P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của 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) như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị S đối với bị đơn ông Phạm Xuân P về tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Công nhận quyền sở hữu cho bà Phạm Thị S đối với tài sản: 01 căn nhà loại cấp 3, có kết cấu 01 tầng hầm, 02 tầng cao và 01 tum, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, có ốp gạch men lưng, tầng 1, tầng 2, khung cột sàn mái bê tông cốt thép, cửa sắt + cửa kính, khung nhôm + cửa kính khung sắt, có cửa sắt cuốn phía trước; cửa sắt kéo trần thạch cao; cầu thang bằng bê tông cốt thép, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn bằng gỗ, có diện tích sàn sử dụng là 362,16m²; mái che tole diện tích 4,8m²; 01 điện kế, 01 đồng hồ nước máy thuộc thửa đất 2980, tờ bản đồ 62 tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Phạm Xuân P, bà Đậu Thị T, cháu Phạm Việt Mỹ A, cháu Phạm Sáng L, bà Trần Thị T3, cháu Đỗ Thanh N và cháu Đỗ Bảo N1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị S quyền sử dụng đất diện tích 113,7m² và các tài sản gồm 01 căn nhà loại cấp 3, có kết cấu 01 tầng hầm, 02 tầng cao và 01 tum, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, có ốp gạch men lưng, tầng 1, tầng 2, khung cột sàn mái bê tông cốt thép, cửa sắt + cửa kính, khung nhôm + cửa kính khung sắt, có cửa sắt cuốn phía trước; cửa sắt kéo trần thạch cao; cầu thang bằng bê tông cốt thép, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn bằng gỗ, có diện tích sàn sử dụng là 362,16m²; mái che tole diện tích 4,8m²; 01 điện kế, 01 đồng hồ nước máy thuộc thửa 2980, tờ bản đồ 62 tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 609683, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/3/2017 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Phạm Xuân P và bà Đậu Thị T có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 609683, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/3/2017.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Xuân P đối với nguyên đơn bà Phạm Thị S về Tranh chấp quyền sở hữu tài sản.

- Buộc bà Phạm Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Xuân P và bà Đậu Thị T số tiền 1.667.616.000 (một tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm mười sáu nghìn) đồng.

- Ông Phạm Xuân P, bà Đậu Thị T, cháu Phạm Việt Mỹ A, cháu Phạm Sáng L, bà Trần Thị T3, cháu Đỗ Thanh N và cháu Đỗ Bảo N1 được quyền lưu cư trong

thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian lưu cư các đương sự không được thay đổi hiện trạng tài sản để đảm bảo cho việc thi hành án.

Kể từ ngày người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 5.000.000 (năm triệu) đồng, bà Phạm Thị S đã ứng nộp tại Tòa án nên buộc bị đơn ông Phạm Xuân P có nghĩa vụ trả lại 5.000.000 (năm triệu) đồng cho bà Phạm Thị S.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phạm Xuân P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phản tố đã ứng nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001903 ngày 12/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Phạm Thị S phải nộp 62.028.480 (sáu mươi hai triệu không trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm tám mươi) đồng án phí dân sự, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002916 ngày 08/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Phạm Thị S còn phải tiếp tục nộp 61.728.480 (sáu mươi một triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm tám mươi) đồng.

6. Án phí phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị S phải nộp 300.000 đồng được trừ hết 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0004744 ngày 12/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Phạm Xuân P phải nộp 300.000 đồng được trừ hết 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0004790 ngày 23/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 - 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, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16;
- TAND khu vực 16;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ. (08)

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

Nguyễn Văn Tài

