

Bản án số: 723/2026/DS-PT
Ngày 14/4/2026
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 Nguyễn Công Lực.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;

Bà Nguyễn Thị Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Vào ngày 08 tháng 4 và ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1718/2025/TLPT-DS ngày 30/12/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1406/2026/QĐXX-PT ngày 09/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3996/2026/QĐ-PT ngày 26/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1965; cư trú tại: Số B, đường N, tổ F, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Bảo Q, sinh năm 1976; địa chỉ: Số B, đường T, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/11/2024). Ông Q có mặt.

- Bị đơn: Bà Chung Q1, sinh năm 1963; địa chỉ: Số B (số C), đường N, tổ F, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Q1 có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Chung Kim H2, sinh năm 1960 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án); là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/3/2026). Ông H2 có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1967; đăng ký thường trú: Nhà số A, ấp I, xã L, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: Số B, đường N, tổ F, khu phố C, phường T,

Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt và có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

2. Ông Chung N, sinh năm 1955; địa chỉ: Số B (số C), đường N, tổ F, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N có mặt.

3. Ông Chung B, sinh năm 1956; địa chỉ: Số B, đường Y, tổ C, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông B có mặt.

4. Ông Chung Kim H2, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ E, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông H2 có mặt.

5. Bà Chung H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số C, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà H có mặt.

6. Bà Chung H1, sinh năm 1970; địa chỉ: Số G, đường C, tổ A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Chung H1: Ông Chung Kim H2, sinh năm 1960 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án); là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/3/2026). Ông H2 có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K; bị đơn bà Chung Q1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Chung N, ông Chung B, ông Chung Kim H2, bà Chung H và bà Chung H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 01 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K do ông Lê Bảo Q làm đại diện hợp pháp trình bày:*

Ông Nguyễn Tấn K là chủ sử dụng hợp pháp nhà đất tại địa chỉ: Số B (số cũ: K), đường N, Tổ F, Khu phố H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 0363/QSDĐ do Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã T cấp ngày 24/4/2003 nhưng chưa làm thủ tục hoàn công để xin cấp sổ hữu căn nhà theo quy định.

Trước đây vào năm 2003, ông Nguyễn Tấn K có cho gia đình bà Lư X (đã chết) cùng các con là ông Chung N, bà Chung Q1, ông C Kim Hón sửa chữa, cải tạo căn nhà tạm phía mặt tiền đường để ở nhờ, họ có ký văn bản thỏa thuận cam kết là chỉ ở nhờ đến 04 năm sau khi bà Lư X mất phải dọn đi để trả lại đất cho ông Nguyễn Tấn K. Thế nhưng, tính đến nay bà Lư X đã mất hơn 06 năm nhưng các con của bà Lư X vẫn không chịu thực hiện cam kết là giao trả lại phần đất này cho ông K. Theo xác minh của Công an phường C thì hiện nay chỉ còn bà Chung Q1 sinh sống tại đây, cố ý chiếm giữ căn nhà tạm đó, không chịu tháo dỡ

dọn đi để trả lại đất cho ông K. Ông K đã nộp đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường C theo quy định. Tuy nhiên, các con của bà Lư X chỉ thừa nhận trước đây gia đình họ có ở nhờ trên đất của ông K nhưng lại không đồng ý di dời tài sản để trả lại đất nên buổi hoà giải không thành. Hành vi này của bà Chung Q1 đã xâm phạm trực tiếp đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông K, gây thiệt hại cho quyền lợi chính đáng của ông K.

Nay, ông K yêu cầu bà Chung Q1 phải tháo dỡ, di dời căn nhà tạm có diện tích khoảng 18m², tại địa chỉ: Số B, đường N, Tổ F, Khu phố H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả lại khu đất cho ông Nguyễn Tấn K theo GCNQSDĐ đã được Nhà nước cấp theo quy định.

** Theo Đơn phản tố ngày 15 tháng 3 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Chung Q1 trình bày:*

Về nguồn gốc nhà đất đang hiện hữu tại địa chỉ số B, đường N, Tổ F, Khu phố H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh): Trước năm 1958, bà Đặng Thị N1 (tên thường gọi bà 5 T) có đồng ý sang nhượng (bán) lại cho ông nội và cha mẹ bà Q1 01 miếng đất có luôn nhà, nhà đang bán tạp hóa nhỏ (ngày xưa gọi là cái quán) với số tiền là: tiền nhà (cái quán): 3.700 đồng, tiền miếng đất: 5.000 đồng, cộng chung là 8.700 đồng, số tiền trên ngày xưa là không ít, bằng mấy lượng vàng, bà N1 đã nhận tiền. Ông nội và cha mẹ bà Q1 có đòi bà N1 viết cho giấy sang nhượng (mua bán), bà N1 có nói câu nói mà ông nội và cha mẹ bà Q1 truyền đạt lại cho con cháu mà gia đình nhớ mãi đến bây giờ. Lời bà N1: “Tao không có con đâu mà tranh giành, nói ngược đâu mà sợ”, sự thật là bà N1 không có con. Thời điểm mua nhà còn hoang vắng, cỏ tranh um tùm, nhà và người còn rất thưa thớt. Khu vực đó chỉ có cái quán đang bán hàng tạp hóa của bà N1 và ông nội và cha mẹ bà Q1 mua lại. Là cái quán và cũng là chỗ nhiều người đến mua tiêu dùng nên biết rất rõ là ông nội và cha mẹ bà Q1 chính thức mua và sở hữu nhà đất trên. Thậm chí có ông Hồ Văn B1 (ông Bảy D) chứng kiến lúc đưa tiền cho bà N1. Tiếc là đến nay 70 năm nên những người chứng kiến lúc đó không ai còn sống.

Năm 1958, là chủ sở hữu nhà đất, ông nội và cha mẹ bà Q1 xây dựng thành nhà mới, mái lợp tole, vách cửa bằng gỗ, nền lát gạch tàu và vẫn tiếp tục bán tạp hóa. Năm 1985, Ban Nhà đất xã C có đến đo đạc để làm chứng nhận Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất, số 1471.ĐKRĐ ngày 24/9/1989 của Hội đồng đăng ký ruộng đất xã.

Năm 1994, mẹ bà Q1 là cụ Lư X, sinh năm 1932 do nhà xây dựng đã lâu, xuống cấp, xin phép sửa chữa lại trên nền đất cũ nên mẹ bà Q1 có làm đơn trình lên xin phép UBND phường để xin sửa chữa nhà và được UBND phường đồng ý xác nhận và chuyển đơn lên UBND thị xã T, Phòng Quản lý đô thị thị xã T đồng ý xác nhận của UBND phường ngày 08/8/1994, Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 1471.ĐKRĐ ngày 24/9/1989 của UBND phường C. Căn cứ theo công văn số 60/SXD ngày 06/4/1992 của UBND thị xã kính chuyển lên Sở Xây

dụng tỉnh B xem xét giải quyết ngày 23/9/1994. UBND thị xã T xác nhận thuận theo đơn xin sửa chữa nhà của cụ Lư X tại phường C số 343 ngày 27/9/1994, kính chuyển Sở Xây dựng tỉnh Sông Bé cấp phép theo thẩm quyền. Sau đó, Sở Xây dựng tỉnh Sông Bé chấp thuận cử nhóm Quy hoạch và Thiết kế xây dựng đến đo đạc và cấp sơ đồ vị trí số 128/BV-XD (07/11/94).

Năm 2006, cụ Lư X qua đời và bà Q1 vẫn tiếp tục sinh sống bình thường cho đến nay.

Năm 2009, công trình mở rộng đường N đoạn km 00+650 đến cầu T, phần nhà đất này bị giải tỏa. Trước khi nhận tiền đền bù phải xác nhận nguồn gốc nhà đất, đơn xin đã được Trưởng khu cùng UBND phường C xác nhận ngày 03/9/2008. Bà Q1 được nhận tiền bồi thường nhà đất của Ban bồi thường giải tỏa thị xã T.

Nguồn gốc nhà đất này đã được chính quyền, đơn vị các cấp chấp thuận xác nhận. Nguồn gốc nhà là nơi cội nguồn, nơi sinh ra và lớn lên của anh em bà Q1, đến nay đã gần 70 năm tọa lạc qua 02 chế độ vẫn công nhận.

Năm 1975, đất nước được hoàn toàn giải phóng, chính quyền địa phương công nhận nguồn gốc đo đạc để làm Đăng ký ruộng đất. Bà Q1 không biết ông K ở đâu (vì bà N1 không có con) đến tranh giành đất đai khởi kiện bà Q1, ai là người ký cấp quyền sử dụng cho ông K. Gia đình bà Q1 không ký liên ranh tứ cận mà ông K vẫn được cấp quyền sử dụng đất là không hợp lý. Ông K có thừa kế hay thế nào thì ông K vẫn thừa hưởng phần đất của bà Đặng Thị N1 sau gia đình bà Q1.

Do vậy, bà Q1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K. Bà Q1 đã có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án công nhận diện tích khoảng 18m², tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà ông Nguyễn Tấn K đang có tranh chấp yêu cầu bà Chung Q1 trả lại là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Q1.

** Tại Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Bà S là vợ của ông Nguyễn Tấn K, ông K là chủ sử dụng hợp pháp thửa nhà đất tại địa chỉ: Số B, đường N, Tổ F, Khu phố H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo GCNQSDĐ số 0363/QSDĐ do UBND thị xã T cấp ngày 24/4/2003. Khối tài sản này là tài sản riêng của ông Nguyễn Tấn K. Trước đây, ông K có cho gia đình cụ Lư X (đã chết) cùng các con ở nhờ trên đất, nhưng hết thời hạn cam kết họ không chịu tháo dỡ nhà tạm dọn đi để trả lại đất cho ông K. Hành vi của họ là vi phạm pháp luật nên việc ông K khởi kiện là hoàn toàn có cơ sở. Bà S đồng ý với toàn bộ nội dung đơn và yêu cầu khởi kiện của ông K.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Chung N, ông Chung B và bà Chung H trình bày: Ông N, ông B và bà H thống nhất với lời trình bày của bà Q1.*

** Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Kim H2 trình bày:*

Ông H2 thống nhất với lời trình bày của bà Q1 về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng phần nhà đất đang có tranh chấp.

Riêng, “Bản thỏa thuận sửa nhà ở” mà phía nguyên đơn trình bày là do chính ông H2 viết ngày 31/12/2003, nhưng đây không phải là bản thỏa thuận trả đất. Lý do ông H2 viết “Bản thỏa thuận sửa nhà ở” là vì vào thời điểm năm 2003 đất nước còn khó khăn nên anh em ông H2 phải đi tìm việc làm sinh sống. Ở nhà chỉ còn một mình mẹ ông H2 là cụ Lư X sinh sống và là chủ sở hữu nhà đất có ghi ở trong bản thỏa thuận sửa nhà. Căn nhà là nơi sinh ra của 06 anh em ông H2, tất cả đã lập gia đình, phần nhà đất là tài sản chung của mẹ và anh em ông H2, vì ba ông H2 đã mất năm 1982. Mẹ ông H2 tuổi đã cao lại bệnh tim, nhà cửa xuống cấp lại bị cây bên đất ông K đè lên nóc nhà. Nhận thấy an toàn tính mạng của mẹ bị đe dọa nên ông H2 đã nhiều lần dọn cây và sửa chữa lại nhà. Mỗi lần ông H2 dọn nhà là ông K đều ngăn cản nói và ông K tự nhận là chủ đất không cho anh em ông H2 sửa chữa, mỗi lần như thế là sức khỏe mẹ ông H2 bị ảnh hưởng, anh em ông H2 đều phải kiềm chế để không xảy ra sự cố đáng tiếc. Để tránh ảnh hưởng đến sức khỏe của mẹ và để anh em ông H2 yên tâm đi làm nên ông H2 viết “Bản thỏa thuận sửa nhà” cho ông K, thực tế bản thỏa thuận về việc sửa nhà, không phải là bản thỏa thuận về việc gia đình ông H2 trả đất cho ông K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn K đối với bị đơn bà Chung Q1; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà C Quyên đối với ông Nguyễn Tấn K về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Bà Chung Q1 được quyền lưu cư trên phần đất có tranh chấp giữa ông Nguyễn Tấn K và bà Chung Q1 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tuyên án (ngày 26/9/2025). Hết thời hạn này bà Chung Q1 phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là căn nhà cấp 04, kết cấu: Tường xây gạch có tô + tole, mái tole, nền gạch hoa, cửa tole để giao lại cho ông Nguyễn Tấn K quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 15,8m² (sau khi đã trừ đi 1,2m² đất thuộc vỉa hè), đây là một phần trong tổng diện tích thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 30, theo GCNQSDĐ số U 599088 (vào sổ GCNQSDĐ số 0363...QSĐĐ/ TXTDM) do UBND thị xã T cấp ngày 24/4/2003 mang tên ông Nguyễn Tấn K (được đăng ký biến động lần cuối ngày 22/1/2009); phần đất bà Chung Q1 giao lại cho ông Nguyễn Tấn K quản lý, sử dụng có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Tấn K;
- Phía Tây giáp đường N;
- Phía Nam giáp đất bà Võ Thị P;
- Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tấn K.

(Có sơ đồ kèm theo).

1.2. Ông Nguyễn Tấn K có trách nhiệm trả cho bà Chung Q1, ông Chung N, ông Chung B, ông Chung Kim H2, bà Chung H và bà Chung H1 (do bà Chung Q1 đại diện nhận) số tiền là 316.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thi hành án, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 01/10/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K nộp đơn kháng cáo kháng cáo; ngày 10/10/2025, bị đơn bà Chung Q1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Chung N, ông Chung B, ông Chung Kim H2, bà Chung H và bà Chung H1 nộp 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 khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Chung N, ông Chung B, ông Chung Kim H2, bà Chung H và bà Chung H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, người đại diện của nguyên đơn có đề nghị: nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn di dời để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với chi phí là 50.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng pháp luật, nhưng cần phải xem xét lại giá đất bồi thường để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng định giá đất theo giá đất thổ cư 30.000.000 đồng/m² để buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K; bị đơn bà Chung Q1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có ông Chung N, ông Chung B, ông Chung Kim

H2, bà Chung H và bà Chung H1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[3] Các đương sự đã được thông báo hợp lệ về phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S (vợ ông Nguyễn Tấn K) có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị S.

[4] Theo các tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được, có cơ sở xác định: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 15,8m² thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 30, tại Khu phố H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp là căn nhà cấp 4, kết cấu: tường xây gạch có tô + tole, mái tole, nền gạch hoa, cửa bằng tole. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện: Ngày 21/10/1996, cụ Đặng Thị N1 lập “Di chúc” để lại cho ông Nguyễn Tấn K phần diện tích đất 1.339m², địa bộ E, số cũ 554 (chưa được cấp GCNQSDĐ mới), trên đất có 01 căn nhà trệt, mái ngói, vách ván 120m². Ngày 25/02/2001, ông K có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và xác định nguồn gốc đất là do “Bà ngoại cho năm 1996”. Ngày 24/4/2003, ông K được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số U 599088 (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 0363...QSDĐ/TXTDM), đất gồm 02 thửa: thửa số 26, tờ bản đồ số 30, diện tích 990,9m² (đất vườn) và 161,5m² đất hành lang bảo vệ đường bộ; thửa 27, tờ bản đồ số 30, diện tích 338,9m² (trong đó có 150m² đất thổ cư) và 8,1m² đất hành lang bảo vệ đường bộ.

[5] Phía bị đơn bà Chung Q1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm có ông Chung N, ông Chung B, ông Chung Kim H2, bà Chung H và bà Chung H1 cho rằng trước năm 1958, cụ Đặng Thị N1 (tên thường gọi cụ 5 Tào) có đồng ý sang nhượng (bán) lại cho ông nội và cha mẹ bà Q1 01 miếng đất có luôn nhà, với số tiền là: tiền nhà (cái quán): 3.700 đồng, tiền miếng đất: 5.000 đồng, cộng chung là 8.700 đồng; nhưng không lập thành văn bản. Năm 1958, ông nội và cha mẹ bà Q1 xây dựng thành nhà mới, mái lợp tole, vách cửa bằng gỗ, nền lát gạch tàu và vẫn tiếp tục bán tạp hóa. Tuy nhiên, ông Nguyễn Tấn K không thừa nhận có việc mua bán nhà đất giữa cụ N1 và ông nội và cha mẹ bà Q1 như bị đơn trình bày. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh có việc mua bán nêu trên. Bị đơn chỉ xuất trình được Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 1471/ĐKRĐ đối với thửa đất 510, tờ bản đồ số 01, với diện tích là 30m² ngày 24/9/1989. Tuy nhiên, sau đó không có thông tin gì về việc gia đình bà Q1 đã làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ và kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền đối với thửa 27, tờ bản đồ số 30. Năm 1994, gia đình bà Q1 làm thủ tục xin sửa chữa nhà và được UBND phường C xác nhận ngày 08/8/1994 như sau: “1/ Về nhà của bà Lư X xây dựng từ lâu, nay mục hư xin sửa chữa lại là phù hợp. 2/ Về đất của bà N1 cho bà X xây dựng từ lâu” . Như vậy, UBND phường C chỉ xác nhận nhà ở do cụ Lư X xây dựng, còn đất là của cụ N1 cho cụ X xây dựng nhà. Tại thời điểm này, cụ Lư X vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất.

[6] Ngày 24/4/2003, ông K được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ. Đến ngày 31/12/2003, ông Chung Kim H2 đại diện cho cụ Lư X viết “Văn bản thỏa thuận sửa nhà ở”, trong đó có nội dung thỏa thuận: “Bên B: Nhà sửa xong bà Lư X ở đến cuối đời. Được cộng thêm 4 năm (bốn năm). Các con bà phải trả lại đất cho bên A” và “Bên A: trước khi nhận đất phải tạo điều kiện thuận lợi cho bên B di dời. Chịu tiền

công tháo dỡ cho bên B”. Văn bản thỏa thuận này có chữ ký của ông Chung Kim H2 đại diện cụ Lư X, có chữ ký của ông Nguyễn Tấn K và xác nhận của T1 khu. Tài liệu, chứng cứ này thể hiện phía gia đình ông H2 (bà Q1) đã thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Tấn K. Nội dung thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Tòa án cấp sơ thẩm bỏ qua tài liệu, chứng cứ này mà không xem xét, đánh giá trong bản án sơ thẩm là có thiếu sót và đánh giá chứng cứ không toàn diện.

[7] Ngoài ra, vào năm 2009 khi Nhà nước thi công mở rộng đường N; ngày 20/01/2009, bà Q1 được B2 bồi thường giải tỏa thị xã T chi trả bồi thường với số tiền bồi thường về nhà là 25.987.500 đồng và về công trình phụ là 4.218.000 đồng, không chi trả đối với diện tích đất bị thu hồi. Toàn bộ diện tích đất bị thu hồi là 255.5m² (trong đó có 91,1m² thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 30) đã được bồi thường cho ông Nguyễn Tấn K. Tình tiết này tiếp tục khẳng định quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Tấn K trên toàn bộ thửa 27, tờ bản đồ số 30.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định gia đình bà Chung Q1 không làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ, không nhận tiền bồi thường về đất đối với diện tích đất bị thu hồi, nhưng vẫn xác định bà Q1 có quyền sử dụng hợp pháp diện tích 15,8 m² đất thuộc một phần thửa 27, tờ bản đồ số 30 và buộc ông Nguyễn Tấn K phải bồi thường cho bà Q1 giá trị toàn bộ diện tích đất nêu trên là không phù hợp. Kháng cáo của ông Nguyễn Tấn K là có căn cứ chấp nhận; kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có căn cứ chấp nhận. Sự tự nguyện của ông Nguyễn Tấn K về việc trả khoản tiền 50.000.000 đồng cho bà C Quyên để di dời nhà, công trình trên đất và trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn K là phù hợp với “Văn bản thỏa thuận sửa nhà ở” ngày 31/12/2003.

[9] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Tấn K phải bồi thường cho bà Chung Q1 theo giá đất thổ cư 30.000.000 đồng/m² là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[10] Về án phí: Ông Nguyễn Tấn K, bà Chung Q1, bà Chung H, ông Chung Kim H2, ông Chung B và ông Chung N được miễn án phí. Bà Chung H1 không phải chịu án phí phúc thẩm do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 296 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ vào Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 26 Luật đất đai năm 2024.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K; Không chấp nhận kháng cáo bị đơn bà Chung Q1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Chung N, ông Chung B, ông Chung Kim H2, bà Chung H và bà Chung H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K đối với bị đơn bà Chung Q1.

1.1. Bà Chung Q1 phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là căn nhà cấp 04, kết cấu: tường xây gạch có tô + tole, mái tole, nền gạch hoa, cửa tole để giao lại cho ông Nguyễn Tấn K quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 15,8m² (sau khi đã trừ đi 1,2m² đất thuộc vỉa hè), là một phần trong tổng diện tích thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 30 phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 599088 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0363...QSĐĐ/ TXTDM) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 24/4/2003 mang tên ông Nguyễn Tấn K (được đăng ký biến động lần cuối ngày 22/1/2009). Phần đất bà Chung Q1 giao lại cho ông Nguyễn Tấn K quản lý, sử dụng có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Tấn K;
- Phía Tây giáp đường N;
- Phía Nam giáp đất bà Võ Thị P;
- Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tấn K.

(Như sơ đồ kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Ông Nguyễn Tấn K có trách nhiệm trả cho bà Chung Q1, ông Chung N, ông Chung B, ông Chung Kim H2, bà Chung H và bà Chung H1 (do bà Chung Q1 đại diện nhận) số tiền 50.000.000 đồng.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà C Quyên đối với ông Nguyễn Tấn K về việc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất 15,8m² là một phần trong tổng diện tích thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 30 phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

1.4. Về chi phí tố tụng:

Bà Chung Q1 phải chịu số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.500.000 đồng (đã thực hiện xong).

1.5. Về án phí:

- Ông Nguyễn Tấn K và bà Chung Q1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Ông Chung N, ông Chung B, ông Chung Kim H2, bà Chung H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Chung H1 không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0028374 ngày 20/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ GDKT 1);
- VKSND TPHCM cơ sở 2;
- TAND khu vực 15 – TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 15 – TPHCM;
- Các đương sự (6);
- Lưu: Tổ HCTP, HSVA (16). (58)

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

Nguyễn Công Lực