

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 66/2025/DS-GĐT

Ngày: 09/4/2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Bùi Đức Xuân

**Các Thẩm phán:** Ông Trần Văn Mười

Bà Trần Thị Thu Thủy

**Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Lương - Thẩm tra viên.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Thị T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ \*, KP LT, phường LH, thị xã TC, tỉnh Bình Phước.

**2. Bị đơn:** Cụ Võ Thị T1, sinh năm 1933. Địa chỉ: Tổ \*, KP LT, phường LH, thị xã TC, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của cụ Võ Thị T1: Bà Lê Thị L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ \*, khu phố CX 2, phường CH, thị xã LB, tỉnh Bình Phước.

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

**3.1. Ông Trần Hoàng S, sinh năm 1959. Địa chỉ: Khu phố LT, phường LH, thị xã TC, tỉnh Bình Phước.**

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoàng S: Bà Lê Thị L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ \*, khu phố CX 2, phường CH, thị xã LB, tỉnh Bình Phước.

**3.2. Sở MT tỉnh Bình Phước**

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã TC, tỉnh Bình Phước.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn, bà Trần Thị T trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:*

Bà yêu cầu công nhận phần đất có chiều ngang khoảng 1,5m, chiều dài 180m, diện tích là 342m<sup>2</sup> của cạnh Tây Bắc và Đông Bắc nằm trong diện tích 6.433,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu phố LT, thị trấn TC, huyện TC (nay là phường LH, thị xã TC), tỉnh Bình Phước; đất được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện TC, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số BK222\*\*\*, số vào sổ CH 03\*\*\* ngày 10/7/2012 cấp cho bà Võ Thị T1. Do đó bà yêu cầu bà T1 và ông S trả lại phần đất trên cho bà.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông N1, bà T1 (là cha, mẹ ruột của bà) tặng cho bà năm 1995, đến năm 2011 mới làm hợp đồng tặng cho là thửa đất 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.326,3m<sup>2</sup> thuộc khu phố LT, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Bình Phước. Sau khi nhận đất bà xây nhà ở làm hàng rào và trồng cây trên đất không có yêu cầu cơ quan chuyên môn cắm mốc ranh giới. Khi xây dựng hàng rào có kết cấu móng xây gạch, khung lưới B40 chiều cao hàng rào 1,8m, chiều ngang xây dựng mặt trước giáp đường Lê Duẩn là 18,7m. Sau đó bà phát hiện phần đất của mình giáp thửa đất 118 của bà Trần Thị P1 chiều ngang khoảng 1,5m, chiều dài hết thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của bà, nên bà tiếp tục rào lưới B40 và quản lý sử dụng nên diện tích có chiều ngang 20,2m. Đối với hàng rào lưới B40 giáp thửa đất 127 thì phần tiếp giáp đường Lê Duẩn bà xây dựng cố định, còn phần phía sau tiếp giáp với đường đất thửa số 127 bà rào tạm thời chưa xác định ranh giới.

Nay bà yêu cầu buộc bà Võ Thị T1 và ông Trần Hoàng S trả lại diện tích đất 342m<sup>2</sup> (ngang 1,9m x dài 180m). Bà đồng ý việc ông Trần Hoàng S trả lại diện tích đất 137,9m<sup>2</sup> theo cạnh Đông Bắc, còn cạnh Tây Bắc thì ông S phải trả lại cho bà theo diện tích đo đạc trên sơ đồ đo vẽ.

Bà rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 30/6/2023 về việc hủy GCNQSDĐ số DH934\*\*\*, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.433,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố LT, phường LH, thị xã TC, tỉnh Bình Phước do Sở MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/10/2022 cho ông Trần Hoàng S. Bà không đồng ý theo yêu cầu độc lập của ông Trần Hoàng S.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cụ Võ Thị T1 và người đại diện theo ủy quyền của cụ T1 là bà Lê Thị L trình bày như sau:*

Diện tích đất bà T tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của cụ Võ Thị T1, còn thửa đất của bà T thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 3, diện tích là 3.326,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố LT, phường LH, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số BC 553\*\*\* ngày 17/3/2011. Nguồn gốc đất bà T được cấp quyền sử dụng là của cụ T1 tặng cho. Hai thửa đất của bà T và cụ T1 giáp liền kề, bà T tự rào phần đất có

diện tích 283,7m<sup>2</sup> của cụ T1 (phần đất này cụ T1 đã tặng cho ông Trần Hoàng S) nên phát sinh tranh chấp. Nay cụ T1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S và người đại diện theo ủy quyền của ông S là bà Lê Thị L trình bày như sau:*

Diện tích 283,7m<sup>2</sup> đất bà T đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất đứng tên ông S được cụ Võ Thị T1 tặng cho thuộc một phần thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.433,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố LT, phường LH, thị xã TC, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934\*\*\* ngày 06/10/2022 do Sở MT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Hoàng S. Do đó, ông S không đồng ý theo nội dung khởi kiện của bà T.

Ông Trần Hoàng S có yêu cầu độc lập buộc bà T tháo dỡ hàng rào xây (sắt, cột xi măng), một phần hàng rào lưới B40 và di dời cây trồng trên đất trả lại cho ông S phần đất bị lấn chiếm diện tích 283,7m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu phố LT, phường LH, thị xã TC, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934\*\*\* ngày 06/10/2022 cấp đứng tên ông Trần Hoàng S.

Ông Trần Hoàng S thừa nhận diện tích 137,9m<sup>2</sup> (chiều ngang giáp đường đất 4,28m, dài 65,95m) thuộc thửa đất số 128 là thuộc quyền sử dụng đất của bà T. Do bà T sử dụng rào ranh giới sai không đúng vị trí so với ranh GCNQSDĐ được cấp và phần đất này ông S cũng không sử dụng nên bà T được quyền điều chỉnh hàng rào lại cho đúng với ranh, mốc giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở MT tỉnh Bình Phước trình bày:*

Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6433,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố LT, phường LH, thị xã TC, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934\*\*\* ngày 06/10/2022 do Sở MT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Hoàng S. Việc cấp GCNQSDĐ đảm bảo đúng trình tự thủ tục tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, Tòa án nhân dân thị xã TC, tỉnh Bình Phước, quyết định (*tóm tắt*):

*Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hoàng S.*

*Buộc bà Trần Thị T tháo dỡ hàng rào kết cấu móng xây gạch, khung lưới B40, có diện tích 2,736m<sup>2</sup> (chiều ngang 1,52m X chiều cao 1,8m), hàng rào lưới B40, cột gỗ có chiều cao 1,5m x dài 91,8m và di dời 04 cây giáng hương (trong đó cây thứ nhất có đường kính 50cm, cây thứ hai đường kính 11cm, cây thứ ba đường kính 23 cm, cây thứ 4 đường kính 40cm); 01 cây sầu riêng có đường kính 10cm trồng khoảng 02 năm tuổi; 06 cây dừa 06 năm tuổi; 02 bụi chuối để trả lại cho ông Trần Hoàng S diện tích đất 283,7m<sup>2</sup> và 01 cây phượng nằm trong thửa*

đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.433,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố LT, phường LH, thị xã TC, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934\*\*\* ngày 06 tháng 10 năm 2022 do Sở MT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Hoàng S mà hiện nay bà Trần Thị T đang quản lý sử dụng có sơ đồ đo đạc ngày 04/01/2023 của Công T1 trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thương mại HT kèm theo.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T diện tích 137,9m<sup>2</sup> (chiều ngang giáp đường đất 4,28m, dài 65,95m) có sơ đồ đo đạc ngày 04/01/2023 của Công T1 trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thương mại HT kèm theo. Bà Trần Thị T điều chỉnh hàng rào lưới B40 diện tích 137,9m<sup>2</sup> (chiều ngang giáp đường đất 4,28m, dài 65,95m) thuộc thửa đất số 128 là quyền sử dụng đất của bà T cho đúng với ranh giới trên GCNQSDĐ mà không ai ngăn cản.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 30/6/2023 của bà Trần Thị T về việc hủy GCNQSDĐ số DH934\*\*\*, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.433,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố LT, phường LH, tỉnh Bình Phước do Sở MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 06 tháng 10 năm 2022 cho ông Trần Hoàng S.

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

Ngày 25/9/2023, bà Trần Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S buộc bà di dời cây trồng và tài sản trên đất trả cho ông S diện tích 293,7m<sup>2</sup>.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2024/DS - PT ngày 19/4/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, quyết định (tóm tắt):

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã TC, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 283,7m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.433,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố LT, phường LH, thị xã TC, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934\*\*\* ngày 06 tháng 10 năm 2022 do Sở MT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Hoàng S (có sơ đồ đo đạc được Sở TNMT tỉnh Bình Phước phê duyệt ngày 21/3/2023 kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hoàng S đối với yêu cầu buộc bà Trần Thị T tháo dỡ hàng rào kết cấu móng xây gạch, khung lưới B40, có diện tích 2,736m<sup>2</sup> (chiều ngang 1,52m x chiều cao 1,8m), hàng rào lưới B40, cột gỗ có chiều cao 1,5m x dài 91,8m và di dời 04 cây giáng hương (trong đó cây thứ nhất có đường kính 50cm, cây thứ hai đường kính 11cm, cây thứ ba đường kính 23cm, cây thứ 4 đường kính 40cm; 01 cây sấu riêng có đường kính

10cm trồng khoảng 02 năm tuổi; 06 cây dừa 06 năm tuổi; 02 bụi chuối để trả lại cho ông Trần Hoàng S diện tích đất 283,7m<sup>2</sup> và 01 cây phượng nằm trong thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.433,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố LT, phường LH, thị xã TC, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934\*\*\* ngày 06 tháng 10 năm 2022 do Sở MT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Hoàng S mà hiện nay bà Trần Thị T đang quản lý sử dụng (có sơ đồ đo đạc được Sở MT tỉnh Bình Phước phê duyệt ngày 21/3/2023 kèm theo).

Ông Trần Hoàng S, bà Trần Thị T có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục thu hồi giấy chứng nhận và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng theo sơ đồ đo đạc được Sở MT tỉnh Bình Phước phê duyệt ngày 21/3/2023.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T diện tích 137,9m<sup>2</sup> (chiều ngang giáp đường đất 4,28m, dài 65,95m)

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 30/6/2023 của bà Trần Thị T về việc hủy GCNQSDĐ số DH934\*\*\*, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.433,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố LT, phường LH, tỉnh Bình Phước do Sở MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 06 tháng 10 năm 2022 cho ông Trần Hoàng S.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, về án phí sơ thẩm, phúc thẩm quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/6/2024, ông Trần Hoàng S có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 11/02/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2024/DS - PT ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã TC, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Nguồn gốc phần đất các bên tranh chấp là của cụ Võ Thị T1 và cụ Trần Văn N1 (là cha mẹ của bà T và ông S) khai phá năm 1975, diện tích là 12.677,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố LT, thị trấn TC, huyện TC (nay là phường LH, thị xã TC), tỉnh Bình Phước. Năm 1993, cụ T1 và cụ N1 được cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2011, cụ T1 tặng cho bà T một phần diện tích với chiều dài là 18,7m x 70m, phía Tây giáp đường đất (sau này là đường Lê Duẩn), phía Nam giáp thửa

đất số 118, phía Đông và phía Bắc giáp thửa đất còn lại của cụ T1 và cụ N1. Ngoài ra, cụ T1 và cụ N1 chia cho con của bà T là Trần Thiên P một phần diện tích đất tiếp giáp với thửa đất đã chia cho bà T về phía Đông (chiều rộng 18,7m, chiều dài hết đất). Năm 2009, cụ T1 và cụ N1 được Nhà nước đo đạc chính quy và cấp đổi lại GCNQSDĐ với diện tích là 12.637,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, loại đất trồng cây lâu năm; cùng trong năm 2009, cụ N1 bị bệnh chết. Đến năm 2011, bà T làm hồ sơ đăng ký tách thửa xin cấp GCNQSDĐ, lúc này bà T làm thủ tục nhập luôn phần diện tích đất mà cụ T1 và cụ N1 đã tặng cho cháu Trần Thiên P (con bà T) vào cùng một thửa đất. Ngày 17/3/2011, bà T được cấp GCNQSDĐ số BC 553964 với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.326,3m<sup>2</sup>, chiều ngang đất là 18,7m. Phần diện tích còn lại 9.311,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 127 do cụ T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó cụ T1 đã làm thủ tục tặng cho con là ông Trần Hoàng S diện tích 6.433,5m<sup>2</sup>, ông S được Sở MT tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH934\*\*\* ngày 06/10/2022, diện tích 6.433,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự là cụ T1, ông S xác định phần diện tích 137,9m<sup>2</sup> (chiều ngang giáp đường đất 4,28m, dài 65,95m) thuộc thửa đất số 128 là thuộc quyền sử dụng đất của bà T. Hiện nay ông S không có sử dụng phần đất này nên thông nhất để bà T được quyền điều chỉnh hàng rào lại cho đúng với ranh, mốc trên GCNQSDĐ. Bà T đồng ý rút lại phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 137,9m<sup>2</sup> nêu trên. Các đương sự hiện chỉ tranh chấp phần diện tích 283,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 127 do cụ Võ Thị T1 tặng cho ông Trần Hoàng S, ông S đã được cấp lại thửa đất số 146.

[3] Theo hồ sơ đăng ký biến động tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất do UBND huyện TC cung cấp thể hiện: thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích được công nhận là 12.637,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố LT, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Bình Phước là tài sản chung của cụ T1, cụ N1. Năm 2009, cụ N1 chết. Đến năm 2010, thửa đất số 31 được tách thành hai thửa gồm thửa số 127, diện tích 9.331,2m<sup>2</sup> và thửa 128, diện tích 3.326,3m<sup>2</sup>. Trên cơ sở Văn bản thỏa thuận của các đồng thừa kế và văn bản phân chia tài sản thừa kế, cụ Võ Thị T1 được UBND huyện TC cấp GCNQSDĐ số BK 222\*\*\* ngày 10/7/2012 đối với thửa đất số 127 và bà T được cấp GCNQSDĐ số BC 553964 ngày 17/6/2011 đối với thửa đất số 128 (cơ sở cấp GCNQSDĐ cho bà T là Hợp đồng tặng cho ngày 01/3/2011 và Biên bản họp gia đình ngày 24/02/2011).

[3.1] Diện tích công nhận cũng như Sơ đồ vị trí đất tranh chấp của hai thửa đất số 127 và số 128 đều thể hiện tại trang 3 của các GCNQSDĐ, phù hợp với trích lục địa chính của hai thửa đất, trong đó phần tiếp giáp đường Lê Duẩn của thửa đất số 128 là 18,7m. Bà T thừa nhận chính bà là người thực hiện việc tách thửa đất và đăng ký thửa đất số 128. Tuy việc cấp GCNQSDĐ không thực hiện đo vẽ nhưng ranh giới đã thể hiện rõ trên GCNQSDĐ nhưng bà T cũng không

khieu nại. Điều này, chứng tỏ bà T đã mặc nhiên thừa nhận về ranh giới giữa hai thửa đất số 127 và số 128 trong Sơ đồ bản vẽ kèm theo GCNQSDĐ nêu trên.

[3.2] Theo Sơ đồ thửa đất kèm theo GCNQSDĐ cấp cho cụ T1 (thửa số 127, sau này là thửa 146 của ông S) và thửa đất số 128 của bà T về hình dạng và diện tích không thay đổi, phù hợp với Mảnh trích đo địa chính số TA03-2023 của Công T1 TNHH MTV Thương mại HT ngày 04/01/2023 (được Sở MT tỉnh Bình Phước phê duyệt ngày 21/3/2023).

[3.3] Theo Mảnh trích đo thể hiện: Phần đất cấp cho bà T theo đo đạc giảm  $15,9\text{m}^2$ ; phần đất cấp cho ông S giảm  $435,2\text{m}^2$ . Có  $283,7\text{m}^2$  là diện tích thửa đất số 128 của bà T theo hiện trạng sử dụng chồng lấn thửa đất số 146 của ông S và có  $137,9\text{m}^2$  là diện tích thửa đất số 146 của ông S theo hiện trạng sử dụng chồng lấn thửa đất số 128 (phần diện tích này ông S đồng ý trả lại cho bà T, bà T đã rút phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất này). Theo ranh bà T xác định có  $226,7\text{m}^2$  là diện tích ngoài GCNQSDĐ của bà T, diện tích đất này thuộc GCNQSDĐ của ông S. Cũng theo Mảnh trích đo thì ranh giới theo hàng rào của bà T là đường gấp khúc khuỷu, không phải là đường thẳng như trong Sơ đồ của 2 GCNQSDĐ đã cấp cho bà T và cụ T1.

[4] Như vậy, bà T khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp là do cụ T1 tặng cho nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ngoài ra tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/9/2023, bà T thừa nhận khi cụ T1 cho đất là đường thẳng, không phải đường cong trong khi đường rào hiện trạng lại là cong, khi ban đầu xây bờ tường phía trước có diện tích là  $18,7\text{m}$  theo sổ đỏ cấp. Sự thừa nhận của bà T về việc chiều ngang giáp đường đất (nay là đường Lê Duẩn)  $18,7\text{m}$  là phù hợp với Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và Mảnh trích đo địa chính. Tuy nhiên, khi bà T xây dựng hàng rào thì không yêu cầu cơ quan chuyên môn đến xác định vị trí ranh của thửa đất dẫn đến việc bà T sử dụng sai vị trí đất được cấp GCNQSDĐ nên khi bà T xây dựng hàng rào kết cấu móng thì có diện tích  $1,52\text{m}$  chiều ngang là đất thuộc quyền sử dụng của cụ T1. Sau khi xây dựng xong hàng rào thì bà T phát hiện  $1,52\text{m}$  chiều ngang đường Lê Duẩn giáp thửa đất 144 của bà P1 (chị gái bà T) nên rào tiếp lưới B40. Vì vậy, chiều ngang thửa đất của bà T sử dụng thực tế giáp đường Lê Duẩn là  $20,22\text{m}$  có sự chênh lệch chiều ngang  $1,52\text{m}$  so với GCNQSDĐ đã cấp cho bà T.

Theo khoản 1 Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về “*Nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản*” và khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. Điều này phù hợp với quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn về hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính về mốc giới, ranh giới giữa các bất động sản. Trên cơ sở ranh giới đã được xác định rõ ràng trong GCNQSDĐ đã cấp, ông S xác định diện tích  $137,9\text{m}^2$  thuộc thửa 128 của bà T

nên đồng ý tách phần diện tích này trả cho bà T là phù hợp. Bà Thủy yêu cầu công nhận phần đất diện tích 283,7m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 146 của ông S là không đúng. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

[5] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng việc sử dụng đất của bà T là ổn định, lâu dài, không ai tranh chấp kể từ năm 1995 đến năm 2021 (khoảng 26 năm) là nhận định chủ quan, không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Bởi lẽ, bà T cho rằng bà được cụ T1, cụ N1 tặng cho đất từ năm 1995 nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Năm 2010, khi thực hiện việc tách thửa đất, bà T mới được cấp GCNQSDĐ. Về hàng rào trên đất, bà T thừa nhận hàng rào “*khúc đầu xây năm 2007-2008, khúc sau xây năm 2010 sát cây giáng hương khoảng 4 tấc*”. Như vậy, về việc xác định ranh giới bằng hàng rào là từ năm 2007, theo bà T thì đến năm 2010 điều chỉnh lại hàng rào chứ không phải năm 1995. Theo kết quả xác minh của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với các hộ dân lân cận, sống lâu năm, gần phần đất tranh chấp, xác định: “*Về nguồn gốc đất hơn 12.637,5m<sup>2</sup> là của cụ Trần Văn Ngời và cụ Võ Thị T1 khai phá, sử dụng và được cấp quyền sử dụng đất năm 1993. Trong tổng diện tích này, cụ N1, cụ T1 có chừa phần diện tích chiều ngang mặt tiền đường khoảng 4m kéo dài từ đường Lê Duẩn đến đường đất. Các hộ dân xác định đây là phần đường cụ N1, cụ T1 cho các hộ xung quanh đi lại, thông từ đường Lê Duẩn qua đường đất từ năm 1975 đến nay. Hiện nay, phần đường này vẫn được sử dụng để qua lại giữa hai con đường cho các hộ xung quanh; Từ khi bà T xây dựng hàng rào năm 2018, đã lấn sang phần đường đi dân sinh khoảng gần 2m, làm cho con đường hẹp lại, gây khó khăn cho các phương tiện qua lại giữa hai con đường*”. Do đó, về thực trạng sử dụng đất thì đây là phần đường đi kết nối giữa đường Lê Duẩn với đường đất. Ông S cũng xác nhận phần đường đi này thuộc sở hữu chung hợp nhất và dành lối đi này để đi lại. Việc bà T lấn sang phần đất này gây cản trở cho việc đi lại.

[6] Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 31/5/2022 về phân ý kiến trình bày của cụ T1 (trước khi bà T khởi kiện) thể hiện: đồng ý tách 1,9m hợp với thửa đất của bà T cho đúng với hiện trạng sử dụng. Tuy nhiên, sau khi thụ lý vụ án, cụ T1 đã trình bày lại ý kiến (thể hiện tại Vi bằng ngày 15/7/2022) và quá trình giải quyết vụ án, cụ T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Việc thay đổi ý kiến là quyền tự định đoạt của đương sự. Tòa án không thể lấy lời khai trong giai đoạn tiền tố tụng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[7] Đối với phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi sử dụng thửa đất tranh chấp không đúng vị trí thuộc về bà T, còn Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng lỗi để sử dụng đất tranh chấp không đúng vị trí thuộc cụ T1 và bà T. Tuy nhiên, đây là vụ án tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất nên việc sử dụng đất không phải là căn cứ để xác lập quyền (trừ khi việc sử dụng đất



được xác lập theo thời hiệu 30 năm). Như đã phân tích trên, đây là vật quyền được xác lập trên cơ sở Quyết định của Nhà nước (GCNQSDĐ là Quyết định hành chính cá biệt, trong đó đã thể hiện rõ vị trí, sơ đồ thửa đất), nên không cần thiết phải xác định lỗi của chủ thể sử dụng đất.

[8] Với các căn cứ đã phân tích trên, việc Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 11/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2024/DS-PT ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã TC, tỉnh Bình Phước về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị T với bị đơn là cụ Võ Thị T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hoàng S và Sở MT tỉnh Bình Phước.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TAND cấp cao (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học xét xử;
- VKSNDCC
- TAND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã TC;
- Chi cục THADS thị xã TC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

**TM.ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Bùi Đức Xuân**