

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 1382/2025/DS-PT

Ngày 30-9-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Nguyễn Ngọc Mai.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng – 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 Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cơ sở 2 mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 271/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 349/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 14828/2025/TB-TA ngày 22/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 15956/2025/QĐ-PT ngày 05/9/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 17120/2025/QĐ-PT ngày 17/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1943; thường trú: tổ B, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Q, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ B, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo hợp

đồng ủy quyền ngày 06/4/2023 và hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2025). Bà Q có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Hồng Thu P, sinh năm 1990; là Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ liên hệ: số A T, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1953;
2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: tổ B, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1970; địa chỉ: số E, đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2024). Ông N có mặt.

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

1. Bà Lê Mỹ K, sinh năm 1977; Bà Lê Thị Q, sinh năm 1973; ông Đoàn Văn B, sinh năm 1971; bà Đoàn Thị Cẩm L, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: khu B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: tổ B, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1960; ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1984; ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1986; ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1989; bà Nguyễn Thị Cẩm H1, sinh năm 1996. Cùng địa chỉ: tổ B, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3. Ông Huỳnh Thanh P2, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1953; ông Huỳnh Anh T3, sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: tổ B, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4. Ông Lê Ngọc T4, sinh năm 1993; địa chỉ: khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên hệ: tổ B, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện ngày 20/02/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đoàn Thị Cẩm L trình bày:***

Bà T là chủ quyền sử dụng đất diện tích khoảng 1.205m² thuộc thửa đất số 294, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng đất 300m² ODT và CLN tại khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ CH 00297 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/11/2010 cho bà Huỳnh Thị T. GCNQSDĐ này được cấp lại do bị cháy, cấp lần đầu theo GCNQSDĐ số vào sổ 01493/QSDĐ/TU ngày 03/6/1999. Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà T cho, sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà T là người quản lý, sử dụng từ năm 1999 cho đến nay. Khoảng năm 2016, bà T có tranh chấp với ông Huỳnh Văn T1 về việc yêu cầu ông T1 trả lại khoảng 108m² đất do gia đình ông T1 lấn chiếm qua phần đất của bà T, nhưng ông T1 không đồng ý trả lại, nên bà T không tranh chấp nữa, hai bên chỉ mới tranh chấp chưa gửi hồ sơ đến Tòa án.

Ranh đất giữa đất bà T và ông T1 đã có sẵn mốc ranh giới là trụ bê tông và cây lá lưa do ông T1 cắm mốc, cây lá lưa do ông T1 trồng từ khoảng trước năm 1999 cho đến nay. Tuy nhiên, hiện nay gia đình ông T1 đã xây dựng tường gạch không tô không đúng ranh đất như trước đây. Ông T1 đã lấn qua từ mốc ranh giới là trụ bê tông qua phần đất của bà T khoảng 4,5m², tổng diện tích khoảng 108m². Do đó, nguyên đơn bà T yêu cầu giữ nguyên ranh đất giữa ông T1 và bà T là trụ bê tông và cây lá lưa. Sau khi đo đạc thực tế diện tích nguyên đơn bà T yêu cầu bị đơn ông T1 di dời mái che trả lại diện tích 80.5m² thuộc thửa đất số 294, tờ bản đồ số 5 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp với ông Nguyễn Văn M khoảng 30m² thuộc thửa đất 294, tờ bản đồ số 5 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ranh đất giữa ông M và bà T là cây lá lưa do ông T1 trồng và trụ bê tông do ông M cắm vào khoảng năm 2013. Hiện nay, ông M tiến hành xây dựng hàng rào là móng tường gạch không tô lấn qua phần đất của bà T khoảng 30m² của thửa đất số 294. Sau khi đo đạc thực tế diện tích nguyên đơn bà T yêu cầu bị đơn ông M di dời chuồng gà trả lại diện tích 21.5m² thuộc thửa đất số 294, tờ bản đồ số 5 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn.

Nguyên đơn thống nhất Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 189-2023 ngày 31/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, không yêu cầu đo đạc lại, thống nhất kết quả định giá, không yêu cầu định giá lại. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất của nguyên đơn tăng là do vào năm 2019 đã được bà N2, bà H2, ông C cho nguyên đơn.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn N trình bày: Hộ ông Huỳnh Văn T1 là chủ quyền sử dụng đất diện tích 1.268m² thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng đất

300m² ODT và 968m² CLN tại khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03154 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2017 cho hộ ông Huỳnh Văn T1. Hộ ông Nguyễn Văn M là chủ quyền sử dụng đất diện tích 686m² thuộc thửa đất số 270, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng đất 300m² ODT và CLN tại khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01382 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M ngày 03/6/1999. Nguồn gốc của các thửa đất nêu trên của bị đơn là do ông N1 của những người này để lại, bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1976 với ranh mốc rõ ràng, được xác định bằng các trụ bê tông, cây trồng. Năm 2014, ông M xây dựng chuồng gà trên phần đất của mình, sát ranh đất như hiện nay nhưng bà T cũng không có ý kiến gì. Đối với ranh đất giữa ông T1 và bà T cũng có những trụ bê tông được trồng từ rất lâu và hiện nay vẫn còn một số trụ bê tông mới nhất là vào năm 2022, phía bà T tiến hành xây nhà sát ranh đất với ông T1 thì hai bên cũng thống nhất ranh mốc là các trụ bê tông có từ trước và phía bà T đã xây nhà sát ranh đất (việc thỏa thuận, thống nhất ranh không lập thành văn bản và chính quyền địa phương không chứng kiến).

Theo kết quả đo đạc thực tế thửa đất của hộ gia đình ông T1 là 1.167,3m², giảm so với diện tích 1.268m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 22/02/2017. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng ông T1 lấn đất là không có cơ sở vì nếu ông T1 lấn đất thì diện tích thực tế sẽ tăng lên. Đối với thửa đất của hộ gia đình ông M, theo kết quả đo đạc theo ranh do ông M chỉ dẫn thì phần đất của ông M là 687m² nếu so với diện tích 686m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 270 của ông M hầu như không thay đổi. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng ông M lấn đất là không có cơ sở. Trong khi đó phần đất của nguyên đơn lại tăng thêm 166m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ năm 2010.

Bị đơn thống nhất Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 222-2024 ngày 06/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, không yêu cầu đo đạc lại, thống nhất kết quả định giá, không yêu cầu định giá lại. Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q trình bày:** Bà Q thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thúy K1 trình bày:** Bà K1 là con dâu của bà T, hiện nay bà K1 đang sống trên căn nhà cấp 4 tại thửa đất số 294 do bà T xây cho; tường nhà tiếp giáp với thửa đất 271 nhưng không phải là ranh đất của bà T và ông T1 vì ranh đất trước đây có cột mốc rõ ràng nhưng do gia đình ông M và ông T1 phá bỏ, bà K1 có đơn xin vắng mặt, không tham gia giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Văn B, ông Lê Ngọc T4 trình bày:** Ông Đoàn Văn B là con rể của bà T, ông T4 là cháu rể, chồng của bà

L chỉ sinh sống trên thửa đất của nguyên đơn bà T, do đó không yêu cầu Tòa án giải quyết, ông B và ông T4 có đơn xin vắng mặt, không tham gia giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn P1, ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị Cẩm H1 trình bày:** Thống nhất với trình bày của bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M2, ông Huỳnh Anh T3, ông Huỳnh Thanh P2:** Thống nhất với trình bày của bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T1 và ông Nguyễn Văn M về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn M di dời một phần chuồng gà ($2.8m^2$) trả lại diện tích $21.5m^2$ thuộc thửa đất số 294, tờ bản đồ số 5 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Văn T1 di dời mái che ($1.7m^2$) trả lại diện tích $80.5m^2$ thuộc thửa đất số 294, tờ bản đồ số 5 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 14/10/2024, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hồng Thu P trình bày:

Căn cứ vào bản vẽ đo đạc tại cấp phúc thẩm thể hiện thửa số 271 của ông Huỳnh Văn T1 có diện tích là $1.327m^2$, tăng $59m^2$ so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 được cấp, do đó có đủ căn cứ xác định ông T1 đã lấn chiếm thửa 294 của bà Huỳnh Thị T, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo bản vẽ tại cấp phúc thẩm buộc ông T1 trả lại cho bà T diện tích đất $76,4m^2$.

Đối với Thửa 270, tờ bản đồ số 5 của ông Nguyễn Văn M: ngày 29/01/2021 bà Huỳnh Thị T có đăng ký đo đạc và lồng ghép bản đồ địa chính với bản vẽ hiện trạng đối với Thửa 294 của bà T và Thửa 270 của ông M. Tại sơ

đồ lồng ghép do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T phối hợp với Ủy ban nhân dân phường P thực hiện thể hiện rất rõ hiện trạng thực tế Thửa 270 của ông M đã bị Thửa 529 lấn một phần nhỏ vào diện tích Thửa 270. Việc thửa đất 529 lấn vào thửa 270 là cơ sở để khẳng định đương nhiên thửa đất 270 phải bị giảm diện tích. Nhưng theo kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm thì thửa đất 270 của ông M có diện tích 687m^2 , tăng 01 m^2 so với diện tích 686 m^2 ông M được cấp giấy chứng nhận. Thực tế thửa 270 của ông M bị thửa 529 lấn đất thì đương nhiên thửa 270 phải giảm diện tích, nhưng khi tranh chấp quyền sử dụng đất với thửa 294 của bà T thì lại tăng diện tích, rõ ràng đây là sự vô lý, nên có cơ sở khẳng định là thực tế ông M có lấn chiếm đất của thửa 294. Theo bản vẽ tại cấp phúc thẩm có cơ sở xác định ông M đã lấn chiếm 17 m^2 đất vào thửa 294 của bà T.

Về diện tích thửa đất 294 của bà Huỳnh Thị T, tại vụ án "Tranh chấp về thừa kế tài sản" giữa nguyên đơn là bà Huỳnh Thị T với bị đơn là bà Nguyễn Thị N2 do TAND thị xã Tân Uyên thụ lý ngày 03/9/2019 có đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất giữa thửa 294 của bà Huỳnh Thị T và thửa 268 của bà Nguyễn Thị N2, tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2020 giữa bà Huỳnh Thị T và bà Nguyễn Thị N2 đã thống nhất ranh đất giữa thửa 294 và thửa 268, với sự thỏa thuận này thì bà Huỳnh Thị T rút đơn khởi kiện. Như vậy, sau khi bà T đạt được thỏa thuận về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà N2 thì diện tích thực tế của thửa đất 294 đã thay đổi so với diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH 00297 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp vào ngày 15/11/2010 cho bà Huỳnh Thị T. Nên đây là lý do và cũng là nguyên nhân tạo nên sự thay đổi diện tích đất của thửa 294 so với diện tích được công nhận, sự thay đổi này là sự thay đổi từ vị trí giữa thửa 294 và thửa 268 (của bà Nguyễn Thị N2), không phải sự thay đổi giữa thửa 294 và thửa 271 (của ông Huỳnh Văn T1). Cũng từ việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà N2 vào năm 2020 đã làm phát sinh sự thay đổi về diện tích đất của thửa 294 không đúng với diện tích đất đã được công nhận. Chứng cứ chứng minh là Trích lục bản vẽ và Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2020 của TAND thị xã Tân Uyên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Tranh chấp đất đai có 3 yếu tố quan trọng: ranh mốc các bên xác lập, diện tích và quá trình quản lý sử dụng. Về ranh mốc và quá trình sử dụng giữa các bên rõ ràng đều có trụ bê tông, hàng rào B40, sử dụng ổn định từ trước tới nay, cho đến khi bà L, bà Q về sinh sống mới phát sinh tranh chấp. Năm 2022 khi xây nhà chính bà T xây trụ bê tông rất to. Hiện nay bà T tranh chấp và xác định ranh vượt ra khỏi ranh đất đã được xác lập là rất vô lý, không đúng với ranh mốc có từ xa xưa. Ranh mốc không có sự dịch chuyển, chính nguyên đơn là người xác định ranh, cấm trụ xây hàng rào không phải bị đơn. Về diện tích đất: đất của bà T khi đo đạc thực tế tăng rất nhiều. Lần 1 tăng 166 m^2 , lần thứ 2 tăng 146 m^2 , tổng cả phần tranh chấp thì trên 150 m^2 . Theo GCNQSDĐ thửa 294 của bà T vẫn là 1.205 m^2 từ khi cấp GCNQSDĐ lần đầu tới nay. Về mặt tình cảm và đạo lý, ông M, ông T1, bà T là anh chị em đời thứ 3, nguồn gốc đất các bên đều do ông bà để lại. Trước nay các

bên sống rất hòa Thuận từ khi bà Q và bà L về ở thì mới có tranh chấp từ năm 2023. Đề nghị HĐXX xem xét để ban hành bản án đúng pháp luật, có lý có tình. Nguyên đơn khởi kiện mà không có chứng cứ để chứng minh cho ý kiến của mình đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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.

Về nội dung: Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích thửa 294 của bà T là 1.351,8m² (bao gồm cả phần đất tranh chấp) tăng 146,8m². Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích thửa 271 của ông T1 là 1.132.0m² (bao gồm cả phần đất tranh chấp) tăng 136 m². Đối với diện tích đất cấp cho bị đơn hộ ông Nguyễn Văn M: Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích thửa 270 là 687.0m² tăng 01m² (bao gồm cả phần đất tranh chấp). Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm đã xác minh tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B xác định không thực hiện được việc lồng ghép ranh thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án. Do đó, không có căn cứ xác định diện tích tranh chấp nằm trong thửa đất của nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày diện tích của thửa đất số 294 theo kết quả đo đạc thực tế tăng là do vào năm 2019 bà N2 cho bà T khoảng 47,8m², bà H2 và ông C cho bà khoảng 89m² nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Hiện nay ranh đất giữa bà T và bà N2 là bức tường xây kiên cố ổn định do bà T xây dựng từ năm 2020 cho đến nay; ranh đất giữa thửa đất số 508, 298 cũng là móng tường xây kiên cố, trụ xi măng lưới B40. Do đó, nguyên đơn cho rằng bà N2, bà H2 và ông C cho bà T đất là không có căn cứ.

Hiện trạng thực tế ranh đất giữa thửa đất số 271 và thửa 294 của nguyên đơn là một phần bức tường xây của căn nhà cấp 4 của nguyên đơn. Sau khi nguyên đơn xây nhà thì bị đơn đã xây móng gạch, hàng rào lưới B40 và một phần tường gạch xây không tô tiếp nối bức tường nhà của nguyên đơn; nguyên đơn trình bày khi xây dựng nhà do không muốn tranh chấp xảy ra nên đã xây thụt vào so với ranh đất đúng của nguyên đơn và bị đơn, nguyên đơn trình bày nhưng không có chứng cứ chứng minh nên trình bày của nguyên đơn không có căn cứ.

Theo hiện trạng thực tế và nguồn gốc diện tích đất của bị đơn sử dụng ổn định từ khi được cấp GCNQSDĐ cho đến nay, không biến động thửa đất; các thửa đất giáp ranh đã có hàng rào lưới B40, móng gạch xây kiên cố, không ai tranh chấp nên không có cơ sở cho rằng bị đơn ông M lấn chiếm diện tích 21.5m² như trình bày của nguyên đơn.

Thửa đất số 294, 270 từ bản đồ số 5 từ khi được cấp GCNQSDĐ cho đến nay không đăng ký biến động; thửa đất số 271 được cấp Giấy chứng nhận lần đầu từ ngày 03/6/1999 sau đó biến động tặng cho ông bà Huỳnh Thị C1, ông

Huỳnh Anh K2, sau khi tặng cho sử dụng ổn định cho đến nay. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn trả lại quyền sử dụng đất yêu cầu bị đơn ông T1 dời công trình xây dựng trên đất (mái che), bị đơn ông M di dời một phần chuồng gà trả diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên, do số liệu đo đạc tại cấp phúc thẩm chênh lệch so với số liệu sơ thẩm nên Bản án cần điều chỉnh lại số liệu diện tích cho phù hợp.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Mỹ K, bà Lê Thị Q, bà Đoàn Thị Cẩm L, bà Nguyễn Thị M1, ông Huỳnh Thanh P2, bà Nguyễn Thị M2, ông Đoàn Văn B, ông Lê Ngọc T4, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn P1, ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị Cẩm H1, ông Huỳnh Anh T3 vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của nguyên đơn về việc đo đạc lại đất tranh chấp do bản vẽ tại cấp sơ thẩm chưa thể hiện chính xác diện tích đất bị đơn ông T1 đang sử dụng, Tòa án cấp phúc thẩm đã đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đo đạc lại đất và đối chiếu hồ sơ nguồn gốc các thửa 270, 271, 294, 502. Các bên đương sự đã thống nhất với kết quả đo đạc lại đất tranh chấp tại cấp phúc thẩm, không có ý kiến gì thêm. Ngoài ra, theo yêu cầu của đại diện nguyên đơn, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập toàn bộ hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai của Ủy ban nhân dân phường P đối với ông Huỳnh Văn T1 năm 2023.

Theo Công văn số 260/VPĐK-KV2-ĐĐBĐ ngày 31/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B về việc thực hiện nội dung tại Phiếu yêu cầu đo đạc ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến: *“Tại các Thửa đất số 270.271.294 tờ bản đồ 361 phường B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nguồn bản đồ địa chính được thành lập bằng phương pháp ảnh hàng không hệ tọa độ HN-72 và được nắn chuyển sang hệ tọa độ VN-2000 với độ chính xác không cao. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai không thực hiện lồng ghép ranh thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án”*.

Theo hồ sơ địa chính của các cơ quan chuyên môn cung cấp cho Tòa án thể hiện các thửa đất liên quan đến đất tranh chấp đều không có đo đạc thực tế,

không ký liên ranh tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, ngoài việc so sánh, đối chiếu với hồ sơ địa chính thì phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng, diện tích đất thực tế các bên đã xác lập và quá trình kê khai, quản lý, sử dụng đất của các bên qua từng thời kỳ, lời trình bày của các bên và các kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc để giải quyết tranh chấp.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T1 trả lại cho nguyên đơn 80,5 m² (trên đất có 1,7 m² mái che và 10,2 m² nền xi măng), yêu cầu bị đơn ông M trả lại cho nguyên đơn diện tích 20,5 m² (trên đất có 2,8m² chuồng gà) các bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn theo kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ kết quả Bản vẽ đo đạc lại đất ngày 08/8/2025 và Trích lục bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 30/9/2025, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn ông T1 tháo dỡ 1,7 m² mái che trả lại 76,4 m² đất, buộc ông M tháo dỡ 2,8m² chuồng gà trả lại 17 m² đất cho nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp với hộ ông T1 diện tích 76,4m²:

[3.1] Phần đất của bà T có nguồn gốc cha mẹ bà T để lại, năm 1999 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Huỳnh Thị T số 01493/QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 diện tích 3.453 m² gồm thửa 149 tờ bản đồ số 1, thửa 227 tờ bản đồ số 10 và thửa 294 tờ bản đồ số 5 xã P, huyện T, tỉnh Bình Dương. Trong đó thửa 294 tờ bản đồ số 5 có diện tích 1.205m² (300m² đất thổ cư và 905m² đất vườn). Đến ngày 15/11/2010 bà T được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00297 diện tích 1.205m² thửa số 294, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng đất 300m² ODT và 905m² CLN tại khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Phần đất của ông T1 có nguồn gốc được UBND huyện T cấp lần đầu ngày 03/6/1999 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01505 QSDĐ/TU tổng diện tích 21.477m² trong đó thửa 271 tờ bản đồ số 5 được cấp 1.990m² (300m² đất thổ cư và 1.690m² đất vườn). Ngày 17/11/2008 ông T1 chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở diện tích 300m² sau đó tặng cho bà Huỳnh Thị C1 (chị gái ông T1) một phần thửa 271 tờ bản đồ số 5, bà C1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03422 ngày 25/12/2008 diện tích 274m² (đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 124m²); Ngày 25/12/2008 ông T1 tặng cho con là ông Huỳnh Anh K2 cùng vợ là bà Huỳnh Thị T5 diện tích 907m² (trong đó có 150m² đất thổ cư và 757m² đất trồng cây lâu năm). Diện tích đất còn lại là 20.296m² trong đó thửa 271 còn lại 1.268m² (300m² đất ở, 968m² đất trồng cây lâu năm).

[3.3] Đến ngày 22/01/2017, ông T1 đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03154 ngày 22/02/2017 cho hộ ông Huỳnh Văn T1 diện tích 1.268m² thửa đất số 271, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng đất

300m² ODT và 968m² đất trồng cây lâu năm tại khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.4] Theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 08/8/2025 và Trích lục bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 30/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B:

[3.4.1] Phần đất do đại diện bà T chỉ ranh có tổng diện tích là 1.351,8m² trừ phần tranh chấp 76,4m² với ông T1 thì diện tích khuôn viên là 1.275,4m² (lớn hơn diện tích đất bà T được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 70,4m²), nếu tính cả phần diện tích đất tranh chấp thì diện tích theo chỉ ranh của nguyên đơn lớn hơn diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ là 146,8m². Diện tích đất theo chỉ ranh của ông T1 là 1.327m² trừ phần diện tích đất tranh chấp 76,4m² thì diện tích khuôn viên của ông T1 là 1.250,6m² (không tính phần tranh chấp thì đất ông T1 còn thiếu 16,4m²); nếu tính cả phần tranh chấp thì diện tích đất của ông T1 lớn hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 59m². Như vậy, tính cả phần diện tích đất tranh chấp giữa bà T với ông T1 là 76,4m² thì cả hai phần đất đều lớn hơn diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ. Thực tế diện tích đất của bà T không tính phần diện tích đất tranh chấp đã lớn hơn giấy chứng nhận được cấp là 70,4m².

[3.4.2] Nguyên đơn cho rằng diện tích đất của nguyên đơn tăng thêm do năm 2020 thỏa thuận xác định lại ranh giới đất với bà Nguyễn Thị N2 trong vụ án “tranh chấp thừa kế tài sản” do TAND thị xã Tân Uyên giải quyết; tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2020 (bút lục 429-431) ghi nhận việc các bên đương sự thống nhất thỏa thuận ranh giới đất và cam kết sử dụng đất đúng ranh giới được xác định tại biên bản. Sau đó bà T đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 53/2020/QĐST-DS ngày 17/7/2020. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2020 không xác định diện tích các bên thống nhất cụ thể là bao nhiêu và từ đó đến nay bà T không điều chỉnh GCNQSDĐ được cấp, đồng thời đại diện nguyên đơn xác định đến năm 2022 xây dựng lại hàng rào giáp với bà N2 và cho rằng thừa 294 thay đổi diện tích do đạt được thỏa thuận với bà Nguyễn Thị N2 làm tăng diện tích đất. Sau khi kết thúc phiên tòa ngày 24/9/2025 nguyên đơn có bổ sung hình ảnh chụp nhà nguyên đơn xây dựng năm 2022 và tường rào với bà N2 năm 2022 để chứng minh quyền sử dụng đất của nguyên đơn có thay đổi tuy nhiên không có chứng cứ chứng minh diện tích thỏa thuận giữa hai bên cụ thể là bao nhiêu nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng diện tích tăng do bà H2, ông C thỏa thuận ranh với nguyên đơn nên tăng diện tích nhưng không có chứng cứ chứng minh diện tích tăng là bao nhiêu nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét trình bày của nguyên đơn.

[3.4.3] Qua xem xét hiện trạng sử dụng đất nhận thấy ranh giới giữa phần đất của bà T với ông T1 đã có hàng rào lưới B40 do bà T làm và tường xây không tô do ông T1 làm. Tại vị trí góc đất giao nhau giữa đất ông T1, ông M và bà T có cắm cọc xi măng (từ năm 2013). Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định cọc xi măng này do ông T1 cắm từ năm 2013. Nối liền hàng rào gạch

xây không tô là tường nhà bà T và từ cuối nhà bà T đến cuối đất của bà T và ông T1 là hàng rào gạch xây không tô và lưới B40. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn xác định vào năm 2022 bà T xây nhà và làm hàng rào lưới B40 từ cọc xi măng đến tường nhà bà T sau đó ông T1 mới cho xây vào tiếp nối từ tường nhà bà T đến hết đất. Hàng rào và tường nhà thẳng hàng nhau. Đại diện bà T cho rằng lúc đó đã có tranh chấp nhưng ông T1 vẫn xây dựng hàng rào sai ranh và bị chính quyền địa phương xử phạt vi phạm hành chính do sử dụng đất sai. Đối chiếu lời trình bày của đại diện nguyên đơn với lời trình bày của đại diện ông T1 và hồ sơ liên quan thấy rằng: năm 2022 bà T đã xây dựng nhà có xin giấy phép xây dựng và xây dựng hàng rào giáp ranh đất ông T1 tính từ cọc xi măng thẳng xuống cuối tường nhà bà T là phù hợp với hiện trạng từ trước. Theo hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính thể hiện ông T1 bị xử phạt vi phạm hành chính do sử dụng đất, xây dựng nhà ở và nhà trọ không đúng mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, không bị lập biên bản và không bị xử phạt về hành vi xác định ranh giới sai như trình bày của đại diện nguyên đơn. Mặt khác, theo trình bày của đại diện nguyên đơn thì việc xây dựng nhà của bà C1 trước đây đã lấn qua đất bà T nhưng do bà T bị bệnh tim nên không tranh chấp với bà C1. Ngoài lời trình bày của đại diện nguyên đơn thì không có chứng cứ nào chứng minh bà T tranh chấp đất với bà C1. Từ lời khai của đại diện nguyên đơn đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất của các bên thấy rằng: hiện nay góc nhà và tường lưng còn lại của nhà cũ của bà C1 được xây dựng tại vị trí sát tường nhà bà T hiện nay. Như vậy, trường hợp bà C1 có lấn qua đất của bà T thì tại sao khi bà T xây dựng lại nhà vào năm 2022 bà T vẫn xây dựng nhà sát mép tường nhà bà C1 và tự chừa phần diện tích cạnh nền cũ nhà bà C1 mà không có ý kiến về sai lệch ranh giới đất với bà C1.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với 17 m² đất tranh chấp với bị đơn ông Nguyễn Văn M:

[4.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01382/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M ngày 03/6/1999 thì hộ ông Nguyễn Văn M được cấp diện tích 686m² thuộc thửa đất số 270, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng 300m² ODT và 386m² đất CLN tại khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.2] Theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện ngày 08/8/2025 và Trích lục bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 30/9/2025 thì phần đất do đại diện bà T chỉ ranh là 1.292m² (không tính phần tranh chấp 17m² thì diện tích đất theo đại diện bà T chỉ ranh là 1.275,4 m² (lớn hơn diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ là 75,4m²), nếu tính cả phần đất tranh chấp với ông M thì diện tích đất của bà T chỉ ranh lớn hơn diện tích đất được cấp là 87,4m². Diện tích đất theo ông M chỉ ranh là 687m² (bao gồm cả phần đất tranh chấp thì diện tích chỉ ranh của ông M lớn hơn 1m²); nếu không tính phần đất tranh chấp thì ông M còn thiếu 16m². Ranh giới đất giữa hai bên đã được xác lập bằng cọc xi măng hàng rào lưới B40 do

nguyên đơn xây năm 2022, tường gạch xây không tô do ông M xây dựng. Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng ông M bị lấn đất nên diện tích bị giảm là đương nhiên nhưng không có chứng cứ chứng minh ông M bị lấn đất cụ thể là bao nhiêu nên không có cơ sở xem xét trình bày của nguyên đơn.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Về đề nghị điều chỉnh lại diện tích đất tranh chấp theo số liệu đo đạc tại cấp phúc thẩm: do không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm nên không có căn cứ điều chỉnh lại diện tích đất tranh chấp.

[7] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu;

[8] Về án phí phúc thẩm: do nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 308, 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, 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 Huỳnh Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tại cấp phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị T phải chịu 10.563.966 đồng (đã thực hiện xong).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị T được miễn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2025).

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố HCM;
- Phòng THADS khu vực 17, Thành phố HCM;
- TAND khu vực 17, Thành phố HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VTLT, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Ngọc Mai