

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: 194/2026/DS-PT

Ngày 29-01-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh giới đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - 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 22 và 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1444/2025/DS-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 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 7550/2025/QĐ-PT ngày 12/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 23628/2025/QĐ-PT ngày 30/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1965; địa chỉ: số A, đường C, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1955; địa chỉ: số A, đường C, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H trình bày:

Bà H được cấp quyền sử dụng đất diện tích 68,5m² thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CH00214 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/6/2010 và diện tích đất 36,18m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 696/GCN/2003 ngày 16/12/2003 do UBND tỉnh B cấp cho bà Phạm Thị Thu H. Do có nhu cầu hợp thửa đất, bà H tiến hành đo đạc 02 (hai) thửa đất thì bà Trần Thị N không đồng ý ký liên ranh thửa đất đo đạc và có hành vi ngăn cản. Theo biên bản hòa giải ngày 31/7/2015 của UBND phường P thì bà H không có lấn chiếm đất bà N, đất bà H và bà N sát vách nhau, khi xây dựng thì phần bông gió, chỉ, trụ điện, sứ điện là ngoài vách tường nên đó là phần lấn không gian mà UBND phường P đã hòa giải trước đây, bà H không có lấn chiếm đất của bà N.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên buộc bà Trần Thị N chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở bà H thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bà H không có hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 3,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 696/GCN/2003 ngày 16/12/2003 do UBND tỉnh B cấp cho Phạm Thị Thu H (chiều ngang 0,4m x chiều dài 11,5m), có tứ cận: Hướng Đông Bắc giáp chùa H1, hướng Đông Nam giáp bà Trần Thị N, hướng Tây Nam giáp đường hẻm, hướng T giáp phần đất của bà H.

Bị đơn bà Trần Thị N trình bày:

Bà Phạm Thị Thu H có quyền sử dụng đất giáp ranh phần đất của bà N. Bà N được cấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 19 theo GCNQSDĐ số CH01025 ngày 21/7/2012 cấp cho Trần Thị N. Trước đây, khi xây dựng nhà ở, bà N có chừa một phần đất ngang 0,4m x chiều dài khoảng 11,5m giáp với đất bà H để làm ranh giữa hai bên nhưng khi đo đạc để cấp quyền sử dụng đất thì không đăng ký phần đất này. Khi bà H xây dựng nhà ở, bà N không có ký liên ranh, do đó bà H xây dựng nhà ở là trái pháp luật. Theo biên bản hòa giải ngày 31/7/2015 của UBND phường P, bà H thừa nhận lấn qua đất và không gian, bà H thống nhất tháo dỡ những phần lấn qua không gian và đất của bà N gồm bông gió, chỉ, trụ điện, sứ điện, bít các lỗ thoát nước hướng qua nhà bà N, nhưng do sức khỏe yếu bà N chỉ thực hiện việc bít các lỗ thoát nước hướng qua nhà bà N, những phần còn lại khi bà N xây dựng nhà thì bà N tháo dỡ, phần còn lại bà H tự làm. Bà H hiện nay đo đạc đất để cấp lại giấy chứng nhận nhưng đo đạc phần đất ngang 0,4m x chiều dài khoảng 11,5m mà bà N chừa lại nên bà N không đồng ý ký liên ranh cho bà H. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 157, 158, 227, 228, 266, 269, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 158, 164, 169 Bộ luật 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H đối với bị đơn bà Trần Thị N về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản (quyền sử dụng đất).

Buộc bị đơn bà Trần Thị N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất bà Phạm Thị Thu H đối với diện tích đo đạc thực tế là 35,9m² và diện tích 3,8m² – khu A theo kết quả đo đạc ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T theo quy định của pháp luật về đất đai (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí sơ thẩm:

Trả cho bà Phạm Thị Thu H 875.000 đồng (tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008735 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị N phải nộp số tiền 3.661.000 đồng (ba triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn đồng). Bà Phạm Thị Thu H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Bà Trần Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Thu H số tiền 3.661.000 đồng (ba triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm trả, trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 22/9/2025, bị đơn bà Trần Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở bà H thực hiện thủ tục cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 696/GCN/2003 ngày 16/12/2003 do UBND tỉnh B cấp cho Phạm Thị Thu H; tuyên bà H không có hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà N đối với phần đất đo đạc thực tế 3,8m² thuộc quyền sở hữu của bà H. Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà N cho rằng, diện tích tranh chấp 3,8m² là quyền sử dụng đất của bà N nên không đồng ý ký liên ranh để bà H hợp thửa. Diện tích tranh chấp 3,8m² chưa xác định được vị trí, ranh giới, chưa được Nhà nước công nhận trong GCNQSDĐ của bà H. Theo trình bày và yêu cầu của đương sự thì bản chất các bên tranh chấp diện tích đất 3,8m². Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết quan hệ tranh chấp này để xác định quyền sử dụng đất 3,8m² thuộc về ai, trên cơ sở đó bà H mới thực hiện việc lập thủ tục đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản (quyền sử dụng đất)” theo Điều 164 Bộ luật Dân sự và giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật.

Toà án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào kết quả đo đạc để nhận định nếu cộng diện tích tranh chấp là 3,8m² là đúng theo diện tích bà H được cấp GCNQSDĐ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H mà không xem xét tài sản trên đất bà N xây dựng từ năm 1993, sinh sống ổn định từ trước đến nay, nhà bà H mới xây dựng năm 2000, không xác định ranh giữa hai bên, ngoài bức tường hai căn nhà, phần còn lại ranh giữa hai phần đất là gì, do đó việc đánh giá chứng cứ chưa toàn diện.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 696 được UBND tỉnh B cấp GCNQSDĐ cho bà H vào năm 2003, có diện tích 36,8m². Tại Công văn 494/CNTDM-LT ngày 06/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác định thửa đất số 696 hiện nay Chi nhánh Văn phòng hiện không còn lưu hồ sơ, bản vẽ chỉ có giá trị thể hiện hình thể diện tích khu đất theo yêu cầu của Toà án không phục vụ cấp GCNQSDĐ. Thửa đất cấp cho bà N và thửa đất số 696 cấp cho bà H không cùng hệ toạ độ với mảnh trích đo địa chính ngày 26/3/2025 nên không có cơ sở xác định diện tích tranh chấp thuộc thửa nào. Như vậy, không có căn cứ để xác định được diện tích 3,8m² nằm trong thửa đất số 696 của nguyên đơn, Chi nhánh Văn phòng Đ cũng không cung cấp được sơ đồ thửa đất, không xác định được ranh giới cụ thể giữa hai thửa đất, nguyên đơn cũng không tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất tranh chấp 3,8m² thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tuy nhiên tại phần quyết định Toà án tuyên buộc *“Bị đơn bà Trần Thị N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất bà Phạm Thị Thu H đối với diện tích đo đạc thực tế là 35,9 m² và diện tích 3,8m² – khu A theo kết quả đo đạc ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành*

phố T theo quy định của pháp luật về đất đai”. Diện tích Toà án sơ thẩm tuyên bà N chấm dứt hành vi trái pháp luật là $39,7\text{m}^2$ ($35,9\text{m}^2 + 3,8\text{m}^2$) cao hơn diện tích GCNQSDĐ bà H được cấp $36,8\text{m}^2$, dẫn đến Toà án cấp sơ thẩm bảo vệ quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vượt quá diện tích được Nhà nước công nhận trên GCNQSDĐ. Ngoài ra như phân tích trên diện tích $3,8\text{m}^2$ chưa được bản án, quyết định nào tuyên là thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng Toà án sơ thẩm lại giải quyết buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với diện tích $3,8\text{m}^2$ là vượt thẩm quyền tại Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan”. Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm cũng không tuyên cụ thể bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất bà H đối với thửa đất nào, tọa lạc ở đâu là tuyên không đầy đủ, dẫn đến không đảm bảo thi hành án.

Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về việc xác định quan hệ tranh chấp, áp dụng pháp luật, thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ và đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, giải quyết vượt quá thẩm quyền, tuyên án không đầy đủ không đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là giải quyết không đúng quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Bị đơn kháng cáo là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ giao hồ sơ về Toà án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/9/2025, bị đơn bà Trần Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định, đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2.2] Bà H, bà N đều thống nhất trình bày, vách nhà bà H và bà N sát nhau (nhà bà H xây dựng năm 2000, nhà bà N xây dựng năm 1993), khi bà H xây dựng nhà thì có lấn phần không gian (phần bông gió, chỉ, trụ điện, sứ điện ngoài vách tường nhà), theo biên bản hòa giải ngày 31/7/2015 của UBND phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 2023, bà H đo đạc lại đất để thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận thì bà N không đồng ý ký liên ranh; bà N cho rằng, ranh giới đất giữa bà N với bà H thì bà N có chừa ra diện tích chiều ngang 0,4m x dài 11,5m nhưng bà H đã xây dựng nhà trên phần đất này, nếu bà H muốn bà N ký liên ranh thì bà H phải

tháo dỡ một phần căn nhà trên đất của bà N đã chữa ra. Bà H cho rằng không lấn chiếm đất của bà N. Bà H xác định, khi bà H mời cơ quan chuyên môn đo đạc đất xuống đo đạc đất do bà N không đồng ý ký liên ranh nên cơ quan chuyên môn không thực hiện được việc đo đạc. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên buộc bà N chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở bà H thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bà H không có hành vi lấn chiếm đất của bà N. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự thì trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự và pháp luật cần áp dụng. Như vậy, bản chất tranh chấp trong trường hợp này là tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất) giữa các bên, cần áp dụng quy định Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản (quyền sử dụng đất)”, áp dụng các Điều 158, 164, 169 Bộ luật Dân sự, buộc bị đơn bà Trần Thị N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất bà Phạm Thị Thu H đối với diện tích đo đạc thực tế 35,9m² và diện tích 3,8m² là chưa đúng.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị N được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 15 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (9).(80).



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

Nguyễn Thị Duyên Hằng