TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 665/2025/DS-PT
Ngày 10-12-2025.
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; đường đi chung; hủy quyết định cá biệt"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Dương Anh Văn.

Ông Nguyễn Đắc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng R - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2025/TLPT-DS ngày 07/10/2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; đường đi chung; hủy quyết định cá biệt"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 329/2025/DS-ST ngày 17-6-2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1952/2025/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn số 133/2025/QĐPT-DS ngày 20/11/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công Ty TNHH S; trụ sở: A Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông La C, sinh năm 1946; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà La Bích N, sinh năm 1982; địa chỉ: A Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (là người đại diện theo ủy quyền tại Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2025); có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị T, sinh năm 1960.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đại A, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: A đường V, ấp A, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2021; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (không còn hoạt động).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH S, là nguyên đơn; bà Trần Thị T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công Ty TNHH S trình bày:

Công ty TNHH S (gọi tắt là Công ty S) là người sử dụng đất đối với các thửa số 13, 20, tờ bản đồ số 89, và thửa số 1, tờ bản đồ 90, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Các thửa đất trên có nguồn gốc do Công ty X (đổi tên thành Công ty X - Bộ C1 nặng) quản lý, sử dụng theo Giấy phép số 05/GPCD82/TC-1 ngày 03/06/1982.

Năm 1995, Công ty X đã bán toàn bộ nhà xưởng và phần đất nêu trên cho bà Bùi Thị M theo Hợp đồng sang nhượng nhà xưởng số 808/HĐKT ngày 20/09/1995, được Bộ C1 năng chấp thuận tại Văn bản số 2494/KH ngày 30/09/1995.

Năm 2000, bà Bùi Thị M đã góp toàn bộ phần đất trên vào Công ty S theo Biên bản họp Hội đồng thành viên về việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất ngày 01/07/2000, sau đó, Công ty S đã làm đơn đăng ký kê khai quyền sử dụng đất vào ngày 01/11/2000, được Ủy ban nhân dân (UBND) xã Phạm Văn H xác nhận đất không tranh chấp. Công ty S đã sử dụng toàn bộ phần đất trên làm kho, xưởng sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ngày 11/9/2006, Phòng Đăng ký và Kinh tế đất thuộc Sở T4 đề nghị Công ty S thực hiện đo đạc (lần 1) phần đất nêu trên để làm cơ sở họp liên ngành liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất cho toàn bộ diện tích Công ty S đang quản lý. Ngày 06/07/2007, Công ty S đã ký hợp đồng đo đạc số 205/2007/HĐĐĐ với Công ty TNHH Đ1 để đo đạc và xác định lại một lần nữa diện tích và ranh đất của toàn bộ phần đất, đồng thời xây dựng hàng rào xung quanh để bảo vệ đất.

Giáp ranh với thửa đất số 1, tờ bản đồ 90 là thửa đất số 513, tờ bản đồ số 90 theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH02835 do UBND huyện B cấp ngày 21/10/2013 cho ông Nguyễn Xuân T1, đăng ký biến động ngày 04/09/2018 cho bà Trần Thị T.

Khoảng năm 2019, UBND xã P làm lại đường đi dẫn đến công trình hàng rào bao quanh khu đất của Công ty S bị đổ sụp. Bà T đã dựng hàng rào tôn lấn chiếm phần đất có diện tích 78.5m² thuộc một phần thửa số 1 của Công ty S (theo bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngày 13/3/2020). Việc cấp GCNQSD đất cho bà T đối với phần đất trên là không đúng quy định pháp luật về đất đai. Theo tờ khai đăng ký cấp GCNQSD đất ngày 12/10/2005, chồng của bà T (ông Nguyễn Xuân T1) đã kê khai diện tích sử dụng là 168,8m², theo Giấy sang nhượng đất ngày 20/01/2002, thì phần

diện tích sang nhượng là 228m², nhưng GCNQSD đất số CH 02835 do UBND huyện B cấp ngày 21/10/2013, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/09/2018 thì phần diện tích đất được cấp là 263,1m², chênh lệnh 94,3m². Do đó, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 664736, số vào sổ cấp GCN CH02835 do UBND huyện B cấp ngày 21/10/2013 cho ông Nguyễn Xuân T1, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/09/2018 cho bà Trần Thị T;

- Buộc bà Trần Thị T trả lại cho Công ty S phần đất có diện tích 78,5 m^2 thuộc một phần thửa số 01, tờ bản đồ số 90, xã P, được thể hiện tại các vị trí (2) + (3) trên Bản đổ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023.

- Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Trần Thị T) trình bày:

Tháng 01/2002, bà Phan Thị M1 và các thành viên trong gia đình có bán cho bà Nguyễn Thị T2 và bà Phạm Thị D phần đất, nay là thửa đất số 513, tờ bản đồ số 90, có vị trí phía trước tiếp giáp với đường phân lô B-C (đường L). Hai bên có làm giấy tờ tay, xác định ranh giới đất bằng việc cắm cọc tre và có ông Đoàn Kim Đ (Tổ trưởng tổ dân phố, sống ở gần khu đất) xác nhận.

Tháng 5/2002, bà T2 và bà D sang nhượng lại phần đất trên cho ông Nguyễn Xuân T1 (chồng của bà Trần Thị T). Phần đất trên gần mương thoát nước, trũng thấp, cây cối mọc hoang nên hàng năm, ông T1 và các con đều phát quang dọn dẹp. Khoảng năm 2005 – 2007, ông T1 cắm các cọc trụ bê tông giáp với mương thoát nước thay cho các cọc tre trước đây. Phía bên hông còn lại thì xây hàng gạch 20cm giáp với đất bà H1. Năm 2013, ông T1 được cấp GCNQSD đất, nhưng ông La C không có ý kiến tranh chấp. Năm 2014, do có nhu cầu xây dựng nhà ở, ông T1 có làm hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện.

Khoảng năm 2015 – 2016, ông La C tiến hành xây dựng hàng rào gạch cột bê tông giáp ranh với thửa đất thì ông T1 cùng với ông T3 (là con), ông N1 (chồng của bà D) có mang theo giấy chứng nhận cho ông La C xem, làm căn cứ để ông La C xây dựng tường rào, đồng thời dựng một hàng rào xéo tạm bằng tôn, cột gỗ cao khoảng 1,5m (ông La C dựng tạm để bảo vệ khuôn viên đất, tránh người lạ ra vào) và không lấn nhiều vào phần đường lô 2 nên bà T vẫn còn đường đi tương đối vào thửa đất.

Tháng 5/2017, ông T1 chết, thửa đất 513 được cập nhật sang tên bà T. Tháng 01/2019, bà T tiến hành sang lấp thửa đất trên, rồi làm hàng rào tôn tạm giáp đường lô 2 và trồng cây ngắn ngày, nhưng hàng rào xéo tạm bằng tôn, cột gỗ bị đổ sập nên năm 2020. Ông La C có dựng lại hàng rào lưới B40 mới nhưng vị trí không như hàng rào tôn cũ trước đây, dẫn đến tranh chấp. Hàng rào lưới B40 trụ sắt kiên cố ông La C dựng lấn chiếm gần hết đường lô 2 và ảnh hưởng tới lối đi chung của bà T và các hộ dân lân cận.

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và yêu cầu Tòa án

giải quyết:

- Buộc Công ty S tháo dỡ phần hàng rào lưới B40 trả lại phần đất lấn chiếm đường lô 2, diện tích 33,5m^2 có vị trí tiếp giáp thửa đất 513, được thể hiện tại vị trí số (8) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 22/3/2024 và công nhận con đường đi trên là đường đi chung.

- Buộc Công ty S tháo dỡ phần hàng rào lưới B40, tường gạch, cột bê tông lấn chiếm và trả lại phần đất diện tích 20m^2 thuộc thửa số 513, được thể hiện tại các vị trí (1) + (7) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 22/3/2024 cho bà Trần Thị T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện B trình bày:

Căn cứ hồ sơ lưu cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02835 ngày 21/10/2013 cho ông Nguyễn Xuân T1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp, thì thành phần hồ sơ gồm có: Đơn đề nghị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Xuân T1 lập ngày 02/11/2012, được UBND xã P xác nhận ngày 06/9/2013, kết quả thẩm tra của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ngày 01/10/2013; Giấy sang nhượng đất do bà Nguyễn Thị T2, bà Phạm Thị D với bà Phan Thị M1 lập ngày 20/01/2002; Giấy sang nhượng đất ở do ông Nguyễn Xuân T1 với bà Nguyễn Thị T2 và bà Phạm Thị D lập ngày 01/5/2002; Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty CP D1 lập, số hợp đồng 1498 PVH/VPĐK được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra ngày 23/7/2013; GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 664736, số vào số cấp GCN: CH02835 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Xuân T1 ngày 21/10/2013.

Căn cứ Điều kiện cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 664736, số vào số cấp GCN: CH02835 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Xuân T1 ngày 21/10/2013 là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Xin xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2025/DS-ST ngày 17-6-2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH S: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 664736, số vào sổ cấp GCN CH02835 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/10/2013 cho ông Nguyễn Xuân T1 đối với diện tích 263,1m^2 đất thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật biến động đăng ký di sản thừa kế ngày 04/9/2018 cho bà Trần Thị T nhận thừa kế.

Các đương sự được quyền liên hệ Văn phòng Đ, và các cơ quan chức năng để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy

định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH S: Buộc bà Trần Thị T trả lại cho Công ty TNHH S phần đất có diện tích 78,5 m^2 thuộc một phần thửa đất số 01 Tờ bản đồ số 90 tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, được thể hiện tại các vị trí (2) + (3) trên Bản đổ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T:

- Buộc Công ty TNHH S tháo dỡ phần hàng rào lưới B40 trả lại phần đất lấn chiếm Đường lô 2, diện tích 33,5m^2 có vị trí tiếp giáp thửa đất 513, Tờ bản đồ số 90 tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, được thể hiện tại vị trí số (8) trên Bản đổ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 22/3/2024 và công nhận con đường đi trên là đường đi chung;

- Buộc Công ty TNHH S tháo dỡ phần hàng rào lưới B40, tường gạch, cột bê tông lấn chiếm và trả lại phần đất diện tích 20m^2 thuộc Thửa đất số 513, Tờ bản đồ số 90, Bộ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện tại các vị trí (1) + (7) trên Bản đổ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 22/3/2024 cho bà Trần Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Vào các ngày 27/6/2025, 01/7/2025, nguyên đơn Công ty TNHH S kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Ngày 01/7/2025, bị đơn bà Trần Thị T kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm bác yêu cầu của Nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Tại phiên tòa, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn rút lại một phần kháng cáo, chỉ yêu cầu Bị đơn trả lại diện tích đất 58,5m^2 thuộc khu (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn đối với Nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn, Bị đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng

cáo của Nguyên đơn, Bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty S, bị đơn bà Trần Thị T làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn xác định phần đất diện tích 20m^2, được thể hiện tại vị trí (2) Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023 do Nguyên đơn đang quản lý, sử dụng nên rút lại một phần nội dung kháng cáo (cũng là một phần nội dung yêu cầu khởi kiện), không yêu cầu Bị đơn trả lại phần đất nêu trên, do đó, đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng cáo này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, thấy rằng, Nguyên đơn yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 664736, số vào sổ cấp GCN CH02835 ngày 21/10/2013 cấp cho ông Nguyễn Xuân T1, đối với diện tích 263,1m^2, thửa số 513, tờ bản đồ số 90, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/09/2018 cho bà Trần Thị T; buộc Bị đơn trả lại phần đất, diện tích 58,5m^2, thuộc một phần thửa số 01, thể hiện tại vị trí (3) Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023.

[3] Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T1, thì Giấy sang nhượng đất ngày 20/01/2002 giữa bà Phan Thị M1 với bà Nguyễn Thị T2, bà Phạm Thị D, và Giấy sang nhượng đất ở ngày 01/5/2002 giữa bà Nguyễn Thị T2, bà Phạm Thị D với ông Nguyễn Xuân T1, thể hiện phần đất giao dịch giữa các bên có kích thước chiều ngang 12m, chiều dài 19m (trừ 3m lộ giới), diện tích là 228m^2; theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân ngày 04/10/2011 bổ túc hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, thể hiện diện tích đất theo hiện trạng 249,8m^2, diện tích xây dựng theo hiện trạng 211,1m^2; theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty CP D1 lập, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra ngày 23/7/2013 xác nhận ông T1 được đăng ký cấp Giấy chứng nhận diện tích xin sử dụng là 266,7m^2, do ông T1 hướng dẫn đo vẽ ranh; theo Đơn đề nghị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 02/12/2012, ông Nguyễn Xuân T1 đăng ký kê khai quyền sử dụng thửa đất 1, 23, 24, tờ bản đồ 90, địa chỉ A ấp A, xã P, B, TP ., diện tích sử dụng chung 266m^2 (có sửa chữa bằng viết tay), sử dụng riêng 228m^2, nguồn gốc sử dụng: Sang nhượng lại của bà Phan Thị M1 từ năm 2002,... có xác nhận của UBND xã P ngày 06/9/2013. Tuy nhiên, tại Đơn xin cấp GCNQSD đất ngày 12/10/2005, ông T1 chỉ kê khai, đăng ký diện tích 168,8m^2.

[4] Tại Bản đồ hiện trạng vị trí (Bản vẽ bổ túc hồ sơ sử dụng đất của Công ty S) lập ngày 26/8/2007 thể hiện tổng diện tích đất Nguyên đơn đang quản lý, sử dụng là 36.426m^2 bao gồm cả vị trí (2) + (3) = 78,5m^2 (trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023).

[5] Xét thấy, theo các tài liệu do Bị đơn cung cấp, thì Bị đơn nhận chuyển nhượng diện tích đất 228m^2, nhưng thời điểm chuyển nhượng (năm 2002), xảy ra sau thời điểm Nguyên đơn nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị M và đã đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật vào năm 2000, có một phần – vị trí (2) + (3) – nằm trong diện tích đất nêu trên, trong khi đó, phần đất Bị đơn nhận chuyển nhượng chưa được cấp quyền sử dụng và hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên cũng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai. Mặt khác, tại thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất năm 2005 (lần đầu tiên), Bị đơn chỉ kê khai diện tích 168,8m^2, và trong lần đăng ký sau (năm 2012), Bị đơn kê khai diện tích 266m^2, nhưng có sửa chữa lại diện tích. Ngoài ra, còn có các lần bổ sung diện tích kê khai khác (vào năm 2011 là 249,8m^2, và năm 2013 là 266,7m^2 theo sự chỉ ranh của phía bị đơn). Như vậy, cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào đơn kê khai, đăng ký của phía bị đơn vào năm 2013 để cấp GCNQSD đất cho ông T1 với diện tích 263,1m^2 (trừ 3,6m^2 đường đi) là không có căn cứ pháp luật.

[6] Theo Công văn số 1305/UBND ngày 06/6/2025 của UBND xã P (trả lời xác minh về nguồn gốc phần diện tích 78.5m^2), thì *"Vị trí (2) diện tích 20m² trên bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023, thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ số 90, tài liệu BĐĐC do ông La C (Đại diện Công ty TNHH S) kê khai đăng ký; hiện phần đất này do Công ty TNHH S quản lý sử dụng từ năm 1998 theo Quyết định số 177/QĐ-UB-QLĐT ngày 09 tháng 01 năm 1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Hiện trạng, phần đất này có hàng rào bao quanh khu đất./ Vị trí (3) diện tích 58,5m² trên bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023, thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ số 90, tài liệu BĐĐC; Phần đất này do Công ty TNHH S quản lý sử dụng từ năm 1998 theo Quyết định số 177/QĐ-UB-QLĐT ngày 09 tháng 01 năm 1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, ông La C (Đại diện Công ty TNHH S) kê khai đăng ký bản đồ Địa chính 2005,/ Đồng thời, phần đất này nằm trong ranh Bản đồ hiện trạng vị trí (Bản vẽ bổ túc hồ sơ sử dụng đất của Công ty TNHH S)…."*.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định 78,5m^2 đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng Bị đơn mà thuộc quyền sử dụng của Nguyên đơn. Việc Nguyên đơn làm hàng rào tạm bằng tôn (khoảng năm 2015 – 2016) không đúng ranh đất là do phía bị đơn yêu cầu làm theo ranh trên GCNQSD đất của Bị đơn.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023, Nguyên đơn thừa nhận đang quản lý, sử dụng phần đất vị trí (2), diện tích 20m^2, còn Bị đơn đang quản lý, sử dụng trồng cây ngắn ngày trên phần đất thuộc vị trí (3), diện tích 58,5m^2, do đó, buộc Bị đơn tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất (nếu có) để trả lại đất này cho Nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Bị đơn thừa nhận đang quản lý phần đất tại vị trí (3), nhưng lại nhận định *"Bị đơn cũng không hoàn toàn quản lý sử dụng hết diện tích 78,5m^2"* và Nguyên đơn chưa được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất tranh chấp nên không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn trả lại phần đất tranh chấp

là không chính xác. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn trả lại diện tích đất 58,5m^2 tại vị trí (3) là có cơ sở để chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, thấy rằng, Bị đơn yêu cầu Nguyên đơn tháo dỡ hàng rào lưới B40, trả lại phần đất lấn chiếm đường lô 2, diện tích 33,5m^2, được thể hiện tại vị trí (8) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 22/3/2024 và công nhận phần đất trên là đường đi chung. Tuy nhiên, GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02835 ngày 21/10/2013 cấp cho ông Nguyễn Xuân T1 không thể hiện phần đất này là lối đi. Ngoài ra, Bị đơn còn yêu cầu Nguyên đơn tháo dỡ hàng rào lưới B40, tường gạch, cột bê tông, trả lại phần đất diện tích 20m^2, được thể hiện tại các vị trí (1) + (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 22/3/2024 (là vị trí (2) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023). Tuy nhiên, theo nhận định tại đoạn [6], thì diện tích đất 78.5m^2 không thuộc quyền sử dụng Bị đơn. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ kháng cáo (đồng thời là yêu cầu phản tố) của Bị đơn.

[9] Ý kiến của đại diện Viện Công tố tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, Bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm, có một phần phù hợp với nhận định trên nên chỉ chấp nhận một phần.

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của Nguyên đơn được chấp nhận nên Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm, còn kháng cáo của Bị đơn không được chấp nhận, còn Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 và khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của Nguyên đơn Công ty TNHH S đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Trần Thị T trả lại phần đất tại vị trí (2) diện tích 20m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH S. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2025/DS-ST ngày 17-6-2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 175, Điều 223 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH S đối với bị đơn bà Trần Thị T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 664736, số vào sổ cấp GCN CH02835 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/10/2013 cho ông Nguyễn Xuân T1 đối với diện tích 263,1m^2 đất thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 90, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật biến động đăng ký di sản thừa kế ngày 04/9/2018 cho bà Trần Thị T nhận thừa kế.

- Công nhận cho Công ty TNHH S được quyền sử dụng phần đất có diện tích 78,5m^2, thuộc một phần thửa số 01, tờ bản đồ số 90, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), gồm: vị trí (2) diện tích 20m^2 và vị trí (3) diện tích 58,5m^2, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023.

- Buộc bà Trần Thị T tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên phần đất thuộc vị trí (3), nếu có, trả lại cho Công ty TNHH S phần đất có diện tích 58,5m^2, thuộc một phần thửa số 01, tờ bản đồ số 90, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), được thể hiện tại vị trí (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 07/8/2023.

(Có bản trích đo kèm theo)

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T về việc buộc Công ty TNHH S tháo dỡ hàng rào lưới B40 trả lại phần đất đường lô 2, diện tích 33,5m^2 có vị trí tiếp giáp thửa đất 513, tờ bản đồ số 90, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, được thể hiện tại vị trí (8) theo Bản đổ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 22/3/2024 và công nhận phần đất trên là đường đi chung; buộc Công ty TNHH S tháo dỡ hàng rào lưới B40, tường gạch, cột bê tông, trả lại phần đất diện tích 20m^2 thể hiện tại các vị trí (1) + (7) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 lập ngày 22/3/2024 cho bà Trần Thị T.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH S không phải chịu án phí phúc thẩm. H2 lại cho Công ty TNHH S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 theo Bien lai số 0003805 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT VKSNDTC tại Tp. HCM;
- TAND Tp. HCM;

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

- VKSND Tp. HCM;
- THADS Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, TTCL.

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đắc Minh **Dương Anh Văn** **Trần Ngọc Tuấn**