

Bản án số: 102/2025/DS-PT

Ngày 23 - 5 - 2025

V/v “*Tranh chấp về ranh giới
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thương

Ông Trịnh Hoàng Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22, 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 272/2024/TLPT-DS ngày 29/11/2024 về việc “*Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2025/QĐ-PT ngày 28/02/2025, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2025/QĐPT-DS ngày 25/3/2025 và thông báo mở lại phiên tòa số 98/2025/TB-TA ngày 29/4/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Trịnh Thảo U, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Hồ Minh T, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: số B, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: tổ D, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn H, năm sinh 1956;

Địa chỉ: tổ C, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt);

2. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: tổ C, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: tổ C, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

4. Bà Hồ Thị C, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà E đường N, khu phố A, phường B, khu dân cư B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người làm chứng: Ông Võ Ngọc H1, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị P, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Minh T, bà Trịnh Thảo U trình bày:

Ông Hồ Minh T và bà Trịnh Thảo U yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị P phải tháo dỡ tường rào, trả lại phần diện tích lấn chiếm 240,9m² thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ 11 tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 695698 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2021 cho ông Hồ Minh T cùng sử dụng đất với bà Trịnh Thảo U và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 695699 do sở T cấp ngày 22/6/2021 cho bà Trịnh Thảo U cùng sử dụng đất với ông Hồ Minh T.

Sau khi đo vẽ ông T, bà U xác định lại diện tích đất tranh chấp là 246.4m² thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ 11 tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 695698 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DC 695699 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2021 cho ông Hồ Minh T và bà Trịnh Thảo U.

Theo ông T, bà U thì nguồn gốc thửa đất này là của bà Nguyễn Thị P và của ông Nguyễn Thanh H2. Đến năm 2004, ông H2 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị P1 diện tích 362,9m² (ngang 04 mét, dài hết đất), trong đó có 100m² đất ở thuộc một phần thửa số 61, tờ bản đồ 30 xã H; bà P chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị P1 diện tích 348.9m² (ngang 04 mét, dài hết đất) thuộc một phần

thửa số 62 tờ bản đồ 30 tọa lạc xã H. Tổng diện tích bà P1 nhận chuyển nhượng từ ông H2 và bà P là 711,8m².

Ngày 19/5/2004, Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị P1 diện tích 711,8m² (trong đó có 100m² đất ở) thuộc một phần của thửa 61+62 tờ bản đồ 30 tọa lạc xã H. Khi chuyển nhượng cho bà P1 thì ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị P là người chỉ ranh đất để đo vẽ, tách diện tích đất ngang 04 mét của bà P và ngang 04 mét của ông H2 kéo thẳng dài hết thửa đất để chuyển nhượng cho bà P1.

Năm 2008, bà P1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Hoàng L1. Ngày 23/3/2018, ông L1 và vợ là Nguyễn Thị N chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Nguyễn Anh K. Ngày 26/11/2018, ông K cùng vợ là Bùi Thị Thúy O ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy L2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết N1 (do diện tích bị thu hồi làm đường tỉnh lộ 52 nên diện tích chuyển nhượng của thửa 107 lúc này còn 651,9m²).

Ngày 07/4/2021, bà N1 chuyển nhượng cho ông T, bà U diện tích 651,9m² thuộc thửa đất số 61+62 tờ bản đồ 30 (nay là thửa 107, tờ bản đồ 11) tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hiện nay đất đã sang tên ông T, bà U.

Tuy nhiên, quá trình sử dụng bà P đã tự ý xây dựng hàng rào lấn sang diện tích đất của thửa 107 là 246,4m². Do đó ông T, bà U yêu cầu bà P tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích, ranh giới đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông bà.

Quá trình hòa giải ông T, bà U đồng ý hỗ trợ bà P số tiền 200.000.000 đồng để bà P tháo dỡ hàng rào, trả lại ranh giới đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhưng bà P không đồng ý. Nay ông T, bà U không đồng ý số tiền trên mà yêu cầu Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Ông T, bà U đồng ý với bản vẽ, đồng ý với giá mà Hội đồng đã định giá.

2. Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà Nguyễn Thị P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Minh T và bà Trịnh Thảo U, với những lý do như sau:

Theo bà P toàn bộ khu đất hồi xưa là của cha mẹ bà để lại từ năm 1984. Năm 1992, vợ chồng bà P chuyển nhượng cho anh ruột là Nguyễn Thanh H2 ngang 21 mét dài hết đất (việc chuyển nhượng không lập thành văn bản), sau đó ông H2 cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P đi làm thủ tục tách thửa. Năm 2004, ông H2 tiếp tục tách diện tích của bà P và của ông để chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị P1 chiều ngang 8m dài hết đất. Bà P khẳng định không chuyển nhượng diện tích đất ngang 04 mét dài hết đất cho bà P1. Sau đó bà P1 chuyển nhượng lại cho nhiều người và hiện nay là ông Hồ Minh T và bà Trịnh Thảo U là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi bà P chuyển nhượng cho ông H2 thì bà P chỉ ranh đất, có địa chính xuống đo, ông H2 đóng trụ bê tông, hiện nay các trụ bê tông vẫn còn. Khi bà P chuyển nhượng cho ông H2 và đến nay thửa đất tiếp giáp với bà P (nay là thửa 107 đang tranh chấp) trải qua nhiều chủ sử dụng họ đều thừa nhận ranh đất là trụ bê tông.

Đến tháng 02/2019 bà P xây tường gạch bên phần đất của bà P giáp trụ bê tông, chiều cao của tường gạch khoảng 1,6 mét đến 1,8 mét. Thời điểm bà P xây dựng các ông bà chủ đất thửa 107 họ không phản đối. Năm 2021, ông T, bà U nhận chuyển nhượng cũng thấy tường rào nhưng không có ý kiến gì. Như vậy, tất cả các chủ sử dụng thửa đất 107 đều thừa nhận ranh đất là trụ bê tông tường xây gạch như hiện trạng bà P đang sử dụng. Việc ông T, bà U khởi kiện buộc bà P phải tháo dỡ hàng rào là tường xây trụ bê tông trả lại diện tích đất đúng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với thực tế. Do đó, bà P đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà U. Bà P không có ý kiến đối với bản vẽ, không yêu cầu định giá lại.

3. Theo lời khai, trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:

Ông H là chồng của bà P. Ông H, ông L, bà Á đang ở trên căn nhà thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 11, tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông xác định thửa đất số 58 đứng tên bà P giáp với thửa 107 của ông T, bà U là các trụ bê tông tường xây, hình dạng ranh đất cong đã được hình thành từ trước và không ai tranh chấp về ranh đất. Ông H thống nhất với lời trình bày của bà P. Ông không có yêu cầu độc lập nhưng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Theo lời khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Thị Ngọc Á trình bày:

Ông L là con trai của bà P và ông H, còn bà Á là con dâu. Ông H, ông L, bà Á đang ở trên căn nhà thuộc thửa đất 58, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Các ông bà đều xác nhận ranh đất của bà P giáp với thửa 107 của ông T, bà U là các trụ bê tông tường xây gạch, hình dạng thửa đất cong đã được hình thành từ trước không ai tranh chấp về ranh đất, các ông bà thống nhất với lời trình bày của bà P. Trong vụ án, các ông bà không có yêu cầu độc lập nhưng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Theo lời khai, trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh H2 (ông H2 là anh ruột của bà Nguyễn Thị P). Theo bà C nguồn gốc hình thành diện tích đất hiện nay bà đang đứng tên quyền sử dụng là vợ chồng bà mua của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn H. Hình thức chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với gia đình bà P là tính theo mét bề ngang (tức là đo từ ranh qua), do đó ranh đất bị cong ở phần lưng, phần bụng bị lõm vào. Lúc chuyển nhượng có cán bộ địa chính xã H đến đo và giao đất cho

vợ chồng bà xong cắm ranh. Vì vậy diện tích đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng ranh đất hiện trạng như bây giờ.

Sau đó vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị P1 diện tích 362,9m², lúc chuyển nhượng đo và giao đất cho bà P1 là đo từ ranh địa chính đã cắm trước đó cho vợ chồng bà theo mét ngang. Lúc vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà P1 có địa chính xuống đo đất, cắm ranh và giao đất.

Đến năm 2010 chồng của bà là ông Nguyễn Thanh H2 chết. Bà C là vợ được hưởng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 11; có chiều ngang tiếp giáp mặt tiền đường tỉnh lộ 52 dài 13 m. Sau khi được nhận tài sản này bà C không đo đạc lại, bà không ở trên đất và cũng không quan tâm đến thửa đất. Do đó, thực tế đất hiện trạng như thế nào thì bà chấp nhận như vậy. Với lý do trên bà yêu cầu tòa án chấp nhận ý kiến của bà. Hiện nay bà đã 70 tuổi, sức khỏe có hạn. Bà không muốn kéo dài tham gia vụ án. Việc tranh chấp diện tích đất giữa bà Trịnh Thảo U và ông Hồ Minh T khởi kiện bà Nguyễn Thị P thì bà C xác định không liên quan. Bà cũng xin bảo lưu ý kiến xuyên suốt quá trình vụ kiện. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử.

6. Theo bản tự khai người làm chứng ông Võ Ngọc H1 trình bày:

Ông không nhớ vào năm bao nhiêu nhưng cách đây khoảng 20 năm, ông được chủ đất thuê đào hồ để chôn các trụ bê tông, sau khi chôn xong các trụ bê tông thì ông kéo lưới kẽm gai B40 theo các trụ bê tông. Sau khi làm xong ông được chủ đất trả số tiền 500.000đ (năm trăm ngàn đồng), còn chủ đất là ai thì ông không biết và làm trên thửa đất nào ông không rõ. Ngoài ra, ông không biết gì thêm.

7. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh T và bà Trịnh Thảo U về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Nguyễn Thị P.

2. Buộc bà Nguyễn Thị P phải tháo dỡ hàng rào là bức tường xây gạch móng đá hộc, trụ bê tông trả lại diện tích đất 246,4m² có tọa độ (8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 8) thuộc một phần thửa đất số 107 tờ bản đồ 11 tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Hồ Minh T và bà Trịnh Thảo U.

(Vị trí theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 08/6/2023, kèm theo bản án).

3. Ông Hồ Minh T, bà Trịnh Thảo U phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị bức tường rào xây bằng gạch móng đá hộc, trụ bê tông cho bà Nguyễn Thị P số tiền 85.868.000đ (tám mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

8. Nội dung kháng cáo:

Ngày 12/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

9. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

10. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2, Điều 308 BLTTDS năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đình chỉ một phần kháng cáo đối với phần kháng cáo bị đơn đã rút; sửa Bản án sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo hướng: thửa đất của nguyên đơn được xác định ranh giới nối từ các điểm tọa độ (C1, C2, 2, 3, 4, 5, 6, C1) theo Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 21/5/2025. Buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây trên đất của nguyên đơn để trả lại hiện trạng sử dụng đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị P:

[2.1] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 695698 và DC 695699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2021 thì có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định: Ông Hồ Minh T và bà Trịnh Thảo U là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 651,9m² thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nguồn gốc đất là do ông T, bà U nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tuyết N1 và đã hoàn tất việc sang tên cho ông T, bà U.

[2.2] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 151509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/5/2017 thì có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định: Bà Nguyễn Thị P là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 1.424,8m² (sau khi thu hồi còn 1.279,9m²), thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.3] Xác định ranh giới phía cuối của thửa đất số 58 và 107, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Theo sự chỉ ranh của các đương sự trên thực tế và sự xác nhận của các đương sự tại phiên tòa xác định: Điểm tọa độ số 06 thể hiện trên Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 21/5/2025 được xác định làm ranh giới cuối của thửa đất số 58 và 107, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.4] Xác định ranh giới phía đầu (tiếp giáp đường tỉnh lộ 52) của thửa đất số 58 và 107, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Theo tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được thể hiện: Ngày 28/3/1998 bà Nguyễn Thị P có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9580m² tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất có nguồn gốc sử dụng ổn định. Theo đó, ngày 02/7/1998, bà Nguyễn Thị P được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó có thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30 tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 28/7/1994, ông Nguyễn Thanh H2 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.804m² tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất có nguồn gốc ông bà để lại. Ngày 10/4/1997, ông Nguyễn Thanh H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.804 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 30 tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo danh sách cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã H.

Quá trình biến động: Ngày 26/4/2004, vợ chồng bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Thanh H2, bà Hồ Thị C cùng chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị P1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau: Bà P, ông H chuyển nhượng cho bà P1 diện tích đất 348,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30 với giá 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng); ông H2, bà C chuyển nhượng cho bà P1 diện tích 362,9m² (trong đó

có 100m² đất ở) thuộc một phần của thửa đất số 61, tờ bản đồ số 30 với giá 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng).

Cùng ngày, Cán bộ địa chính lập biên bản về việc xác minh đất chuyển nhượng, theo đó vị trí đất bà P, ông H chuyển nhượng cho bà P1 có kích thước cụ thể như sau: Phía Đông dài hết đất giáp đất ông H2; phía Tây dài hết đất giáp đất còn lại (lấy theo ranh cạnh đất ông H2); phía Nam dài 04 mét; phía Bắc dài 04 mét giáp Tỉnh lộ 52. Vị trí đất ông H2, bà C chuyển nhượng cho bà P1 có kích thước cụ thể như sau: Phía Đông dài hết đất, phía Tây dài hết đất giáp đất bà P, phía Nam dài 04 mét; phía Bắc dài 04 mét giáp Tỉnh lộ 52.

Đồng thời, tại sơ đồ vị trí khu đất do UBND thị xã B lập ngày 10/5/2004 do vẽ theo yêu cầu của bà Hoàng Thị P1 (người chỉ ranh là ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị P) thể hiện: Ranh đất giữa thửa 61 (mới 59) của vợ chồng ông H2 và thửa 62 (mới 58) của vợ chồng bà P là một đường thẳng. Vợ chồng bà P và vợ chồng ông H2 mỗi bên tách chiều ngang 04 mét theo mặt tiền đường Tỉnh lộ 52, dài hết thửa đất chuyển nhượng cho bà P1 để tạo thành 01 thửa mới với tổng diện tích đất là 711,8m² (trong đó có 100m² đất ở) thuộc một phần thửa đất số 61+ một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30 (bản đồ năm 2002 thửa 01, tờ bản đồ 11). Trên cơ sở đó, ngày 19/5/2004, Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị P1 với diện tích 711,8m² (trong đó có 100m² đất ở) thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11 (cũ thuộc thửa 61+62, tờ bản đồ số 30) nay là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã H, thành phố B.

Năm 2008, bà P1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Hoàng L1. Năm 2018, ông L1 xin trích lục lại sơ đồ vị trí thửa đất số 01, tờ bản đồ 11 (nay thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác nhận ngày 17/3/2008 thì thửa đất 107 tiếp giáp với thửa đất của bà P và ông Hồng ranh đất cũng là một đường thẳng và có chiều ngang 08 mét tiếp giáp với đường Tỉnh lộ 52. Ngày 23/3/2018, ông L1 và vợ là Nguyễn Thị N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 107 cho ông Nguyễn Anh K. Ngày 26/11/2018, ông K cùng vợ là Bùi Thị Thúy O ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy L2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết N1. Do bị thu hồi diện tích 59,9m² để làm đường Tỉnh lộ 52 nên diện tích còn lại của thửa 107 là 651,9m² (trong đó có 100m² đất ở). Năm 2021, bà N1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 107, tờ bản đồ 11 cho ông Hồ Minh T và bà Trịnh Thảo U.

Như vậy, quá trình biến động về chủ sử dụng của thửa đất 61+62 (nay là thửa đất số 107) qua các thời kỳ không làm biến động về ranh giới. Việc Nhà nước thu hồi đất để mở rộng đường Tỉnh lộ 52 thì cũng không làm thửa đất số 107 biến động về ranh giới với 02 thửa đất giáp ranh. Ranh đất giữa thửa 62 (mới 58), tờ bản đồ số 11 của bà P, ông H và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 từ trước đến nay là một đường thẳng. Từ khi bà P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 đến khi ông T, bà U khởi kiện không ai tranh chấp về ranh giới cũng như diện tích đất của thửa 107. Do đó, về mặt pháp lý thì

thửa đất 107 ổn định, ranh giới rõ ràng được các chủ sử dụng trước đây cũng như cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 151509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/5/2017 thì thửa 58 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bị đơn - bà P có chiều ngang tiếp giáp với đường tỉnh lộ 52 là 27m. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 695698 và DC 695699 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2021 thì thửa 107, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của nguyên đơn - bà U, ông T có chiều ngang tiếp giáp với đường tỉnh lộ 52 là 8m. Theo xác nhận của bà Hồ Thị C thì thửa đất số 59, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bà C có chiều ngang tiếp giáp với đường tỉnh lộ 52 là 13,25m.

Đối chiếu với chiều ngang của các thửa đất số 58, số 107 và số 59 tờ bản đồ số 11, được thể hiện trên Bản đồ đặc chính lý bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 21/5/2025 thì: Tọa độ của các thửa đất số 58, số 107 và số 59 tờ bản đồ số 11, có chiều ngang tiếp giáp với đường tỉnh lộ 52 trùng khớp với chiều ngang các thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời xác nhận của bà C đối với thửa đất 59 giáp ranh. Do đó, có căn cứ để xác định: Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11, tiếp giáp đường Tỉnh lộ 52 có tọa độ nối từ điểm (C1,C2), có chiều ngang là 8m, theo Bản đồ đặc chính lý bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 21/5/2025.

[2.5] Xác định vị trí ranh giới thửa đất 107, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã H, thành phố B:

Theo sơ đồ vị trí khu đất lập vào năm 2004 (có bảng kê tọa độ) do ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị P chỉ ranh thì ranh giới giữa thửa đất số 62 của vợ chồng bà P và thửa đất số 61 của vợ chồng ông H2 là một đường thẳng. Căn cứ vào ranh giới là đường thẳng thì vợ chồng bà P và vợ chồng ông H2 mới cắt mỗi bên 04 mét ngang chiều dài hết đất tạo thành thửa mới có chiều ngang 08m, chiều dài hết đất như hiện nay. Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Ranh giới của thửa đất số 107, tờ bản đồ số 11 là các điểm tọa độ được nối từ các điểm: (C1,C2,2,3,4,5,6,C1) theo Bản đồ đặc chính lý bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 21/5/2025.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới của thửa đất 107, tờ bản đồ số 11 được nối từ các điểm tọa độ do lồng ghép theo ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các điểm: (20A,21,4,5,6,7,8,20A) được thể hiện trên Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 08/6/2023 là không phù hợp. Bởi lẽ, chiều ngang tiếp giáp với tỉnh lộ 52 của 03 thửa đất 58, 59, 107 trên thực tế không thay đổi so với chiều ngang tiếp giáp với đường tỉnh lộ 52 của 03 thửa đất được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Nay nếu chỉ dựa vào sơ đồ vị trí đã được Trung tâm K1 với

ranh cấp giấy trên diện tích đất đo đạc thực tế để xét xử như Tòa án cấp sơ thẩm sẽ dẫn đến chiều ngang tiếp giáp đường Tỉnh lộ 52 của thửa đất số 58 tờ bản đồ số 11 mà bị đơn đang sử dụng sẽ bị thiếu khoảng hơn 2m và chiều ngang tiếp giáp đường Tỉnh lộ 52 của thửa 59 tờ bản đồ số 11 (của bà C) sẽ dư ra khoảng hơn 2m. Điều này là không phù hợp thực tế sử dụng, sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – bà P. Do đó, để đảm bảo việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tọa độ đúng với vị trí thực tế của các thửa đất, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa nội dung này của bản án sơ thẩm và các đương sự được quyền trực tiếp liên hệ tới cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại tọa độ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất số 58, số 107 và số 59, tờ bản đồ số 11, theo tọa độ đã được xác định trên Mảnh trích đo ngày 21/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

[2.6] Trong diện tích thửa đất 107, tờ bản đồ số 11 có tọa độ được nối từ các điểm: (C1,C2,2,3,4,5,6,C1) theo Mảnh đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 21/5/2025 có công trình kiến trúc là bức tường xây gạch, móng đá hộc, trụ bê tông do bị đơn – bà Nguyễn Thị P xây dựng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P đồng ý tháo dỡ, đồng ý nhận số tiền 85.868.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên và rút kháng cáo đối với nội dung này của bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này của bà P là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng 14.055.000 đồng (tại cấp sơ thẩm là 9.095.000 đồng (ông T, bà U đã nộp tạm ứng) và tại cấp phúc thẩm là 4.960.000 đồng (bà P đã nộp tạm ứng); do yêu cầu kháng cáo của bà P được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu một nửa, tương ứng số tiền mỗi bên phải chịu là 7.027.500 đồng. Do đó, bà P phải có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà U số tiền chi phí tố tụng là 2.067.500 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị P phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); tuy nhiên do bà P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn toàn bộ án phí cho bà P.

Ông Hồ Minh T, bà Trịnh Thảo U phải nộp 4.293.400 đồng; tuy nhiên, ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn toàn bộ án phí cho ông T. Sau khi miễn nghĩa vụ chịu án phí của ông T thì bà U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.146.700 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thị P không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị P; Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với phần kháng cáo mà bà Nguyễn Thị P đã rút;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cụ thể:

Áp dụng: Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 21, 36, 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh T và bà Trịnh Thảo U về việc “*Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Nguyễn Thị P.

- Xác định ranh giới của thửa đất 107, tờ bản đồ số 11 là các điểm tọa độ được nối từ các điểm (C, C2, 2, 3, 4, 5, 6, C1); ranh giới giữa hai thửa đất 58 và 107, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã H, thành phố B được nối từ điểm (C1, 6) được thể hiện trên Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 21/5/2025.

- Buộc bà Nguyễn Thị P phải tháo dỡ hàng rào là bức tường xây gạch móng đá học, trụ bê tông trả lại diện tích đất nằm trong ranh giới của thửa đất 107, tờ bản đồ số 11 tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được nối từ các điểm tọa độ (C1, C2, 2, 3, 4, 5, 6, C) cho ông Hồ Minh T và bà Trịnh Thảo U.

- Ông Hồ Minh T, bà Trịnh Thảo U có nghĩa vụ thanh toán giá trị bức tường rào xây bằng gạch móng đá học, trụ bê tông cho bà Nguyễn Thị P số tiền 85.868.000đ (tám mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

2. Các đương sự được quyền trực tiếp liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại tọa độ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất số 58, số 107 và số 59 tờ bản đồ số 11 tọa lạc xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo tọa độ đã được xác định trên Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 21/5/2025.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị P phải hoàn trả cho ông Hồ Minh T, bà Trịnh Thảo U số tiền 2.067.500đ (hai triệu không trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị P, ông Hồ Minh T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trịnh Thảo U phải nộp 2.146.700đ (hai triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn bảy trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005101 ngày 15/02/2023; bà U còn phải nộp 1.847.000đ (một triệu tám trăm bốn mươi bảy ngàn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P không phải chịu.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/5/2025).

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

(Kèm theo bản án là Bản đồ đặc chính lý bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 21/5/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Bà Rịa;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

HỘI ĐỒNG XÉT₁Ử PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Thương

Trịnh Hoàng Anh

Cao Xuân Long