

**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: 937/2025/DS-PT

Ngày 20-8-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng 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: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch;

Bà Trần Thị Thắm.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (sơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 323/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đinh Tiên H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ D, khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phan Quốc T, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ D, khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Quốc B, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ D, khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố B; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: khu phố I, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Toàn T1 – Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Phí Thị Thanh M, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ D, khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Quốc T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 23/02/2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Đinh Tiến H trình bày:

Năm 2021, ông Đinh Tiến H được mẹ là bà Hàn Thị C tặng cho thửa đất số 3483, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố E, phường C, thành phố B (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích là 187,2m². Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 832606, số vào sổ cấp GCN CS 15362 cho bà Hàn Thị C vào ngày 28/8/2020 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B (nay là Văn phòng Đ) cập nhật biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tặng cho ông Đinh Tiến H vào ngày 03/02/2021.

Đầu năm 2022, ông H đến nhận đất, khi đó ông H thấy đất trống, đã có ranh, mốc cắm cọc bê tông, do ai cắm ông H không rõ, gia đình ông H không cắm. Đến khoảng tháng 4 năm 2022, ông H có nhu cầu xây nhà ở nên đã hợp đồng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc, xác định lại vị trí mốc, ranh giới thửa đất để ông H xây nhà ở thì phát hiện thửa đất liên ranh (thửa đất số 1734) của ông Phan Quốc T đang quản lý, sử dụng lấn qua phần đất của ông H, theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 204-2023 ngày 30/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (nay là Văn phòng Đ), phần đất lấn qua có diện tích là 56,6m², trong đó 23,9m² đất đô thị và 7,1m² đất hành lang an toàn đường bộ. Khi ông H tiến hành xây nhà đúng theo tọa độ thửa đất được cấp thì ông T không đồng ý, ngăn cản không cho ông Huỳnh X, gia đình ông T còn dùng lời lẽ xúc phạm, hăm dọa ông H. Vụ việc được Ủy ban nhân dân phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) hoà giải không thành, nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 56,6m².

Ông H không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại đất tranh chấp.

Theo lời khai của bị đơn ông Phan Quốc T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phan Quốc B trình bày:

Ông Phan Quốc B thừa nhận thửa đất số 1734 tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Phan Quốc T đang quản lý, sử dụng. Thửa đất số 1734 giáp ranh với thửa đất số 3483 của ông Đinh Tiến Huỳnh. Nguồn gốc thửa đất 1734 là do ông, bà ngoại của ông T khai phá để lại vào năm 1972, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1977. Năm 2006, ông Phan Quốc M1 và bà Trần Thị R là cha, mẹ của ông T được thừa kế lại phần đất này và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa là 548, tờ bản đồ số 33. Năm 2020, ông M1 và bà R làm thủ tục tách thửa 548 thành 05 thửa, trong đó có thửa số 1734 ông M1 và bà R tặng cho ông T và ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 951313, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 13466 ngày 03/3/2020 do Ủy ban nhân dân huyện (thành phố) B, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp cho ông Phan Quốc T.

Thửa đất số 3483, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường C của ông Đinh Tiến H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ đất dự án. Và chủ dự án khi phân lô đã có xây đường móng gạch bao quanh khu đất, ông Huỳnh nhận lô đất cuối ranh hướng Bắc của dự án, hiện nay đường móng gạch xác định ranh giữa đất ông T và đất ông H vẫn còn nằm bên dưới hàng rào của ông Huỳnh X và thực tế đất ông H sử dụng không thiếu. Nên việc ông H cho rằng ông Huỳnh nhận đất của mẹ ông H cho không có mốc, ranh giới là không đúng. Ông T sử dụng đất đúng ranh, mốc giới, quá trình sử dụng ổn định, lâu dài, từ trước đến nay không có ai tranh chấp. Ông H là người mới đến nhận đất sử dụng và cho rằng ông T lấn đất là không có căn cứ. Do đó, ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Ông T phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp diện tích 56,6m² là của ông T.

Ông B không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phí Thị Thanh M trình bày: Bà M là vợ của ông Đinh Tiến H, bà M thống nhất với ý kiến trình bày của ông Đinh Tiến H, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày: Bà H1 là vợ của ông Phan Quốc T, bà H1 thống nhất với ý kiến trình bày của ông Phan Quốc T, bà H1 không có yêu cầu gì trong vụ tranh chấp này.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B là ông Trịnh Phục M2 (nay là Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Thửa đất số 3483 của ông Đinh Tiến H và thửa đất số 1734 của ông Phan Quốc T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở đo đạc bằng phương pháp đo đạc trực tiếp bằng máy toàn đạc điện tử và có thể hiện bằng bảng liệt kê tọa độ góc ranh V – 2000 và chỉnh lý nền bản đồ địa chính được Trung tâm

kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh V đo vẽ và chỉnh lý trực tiếp theo hệ tọa độ V – 2000 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) duyệt đưa vào sử dụng.

Căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 204-2023 ngày 30/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (nay là Văn phòng Đ) đo đạc theo yêu cầu của Tòa án thực hiện theo phương pháp đo đạc trực tiếp bằng máy toàn đạc điện tử và có thể hiện bằng bảng liệt kê tọa độ góc ranh V – 2000 và chỉnh lý nền bản đồ địa chính được Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh V đo vẽ và chỉnh lý trực tiếp theo hệ tọa độ V – 2000 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) duyệt đưa vào sử dụng.

Từ cơ sở trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (nay là Văn phòng Đ) xác định được diện tích tranh chấp 56,6m², trong đó 23,9 m² đất đô thị và 7,1m² đất hành lang an toàn đường bộ thuộc thửa đất số 3483, tờ bản đồ số 33, diện tích 187,2m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 15362, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 28/8/2020 cho ông Đinh Tiến Huỳnh .

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đinh Tiến H trình bày: Trước đây gia đình ông nhận chuyển nhượng thửa đất 3483 và 3484 không biết ranh, mốc theo tọa độ V- 2000 cấp quyền sử dụng đất cho gia đình ông nên thực tế gia đình ông đã xây hàng rào trên móng gạch mà chủ dự án xây làm ranh đất, sử dụng sai với tọa độ thực tế đất sử dụng, thửa đất 3484 ông H đã sử dụng chồng lấn qua một phần thửa đất số 1708 của ông Nguyễn Văn A, phần chồng lấn ông H và ông A sẽ tự thương lượng giải quyết.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Quốc B trình bày: Đất tranh chấp trước đây là con đường do gia đình ông T tự chừa có chiều ngang khoảng 1,5m - 2m, gia đình ông T cho những hộ dân có đất phía trong đi lại chăm sóc, thu hoạch mủ cao su. Đến khoảng 3-4 năm nay thì ông T rào lại, các hộ dân có đất phía trong đã đi lại bằng con đường khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Tiến H với bị đơn ông Phan Quốc T về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

- Buộc ông Phan Quốc T phải trả lại cho ông Đinh Tiến H phần đất tranh chấp có diện tích là 56,6m² (trong đó có 23,9m² đất đô thị và 7,1m² đất hành lang an toàn đường bộ) tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 569; hướng Tây giáp đường nhựa 6m (CPH – 43); hướng Nam giáp thửa đất 3483; hướng Bắc giáp thửa đất số 1734 tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Quốc T đối với nguyên đơn ông Đinh Tiến H về việc công nhận phần đất tranh chấp diện tích 56,6m²

(trong đó có 23,9 m² đất đô thị và 7,1m² đất hành lang an toàn đường bộ) tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 569; hướng Tây giáp đường nhựa 6m (CPH – 43); hướng Nam giáp thửa đất 3483; hướng Bắc giáp thửa đất số 1734 tờ bản đồ số 323 tọa lạc tại khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Đinh Tiến H và ông Phan Quốc T quản lý, sử dụng đất thực tế đứng ranh, mốc giới thửa đất của mình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/01/2025 bị đơn ông Phan Quốc T có đơn kháng cáo Toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét Toàn bộ nội dung vụ án theo hướng không chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp diện tích 56,6 m² tọa lạc tại tổ D, khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng, quản lý của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Phan Quốc B trình bày:

Thửa đất số 1734 tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường C, thành phố B (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc do ông, bà ngoại của ông Phan Quốc T khai phá để lại vào năm 1972, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1977. Năm 2006, ông Phan Quốc M1 và bà Trần Thị R là cha, mẹ của ông T được thừa kế lại phần đất này và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất 548, tờ bản đồ số 33. Năm 2020, ông M1 và bà R làm thủ tục tách thửa đất số 548 thành 05 thửa, trong đó có thửa số 1734 ông M1 và bà R tặng cho ông T và ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 951313, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 13466 ngày 03/3/2020 do Ủy ban nhân dân huyện (thành phố) B (nay là Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp cho ông T. Ông T sử dụng đất đúng ranh, mốc giới, quá trình sử dụng ổn định, lâu dài, từ trước đến nay không có ai tranh chấp. Ông H là người mới đến nhận đất sử dụng và cho rằng ông T lấn đất là không có căn cứ. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải trả lại cho ông Huỳnh phần đất tranh chấp có diện tích là 56,6m² (trong đó có 23,9m² đất đô thị và 7,1m² đất hành lang an toàn đường bộ) là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Nguyên đơn ông Đinh Tiến H trình bày:

Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng của Tòa án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định,

những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án sơ thẩm chưa điều tra, xác minh thu thập đầy đủ, chỉ căn cứ vào Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 204-2023 ngày 30/10/2023 để Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở, xâm phạm đến quyền lợi của bị đơn ông Phan Quốc T. Xét thấy Tòa án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng việc xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định. Xét kháng cáo của bị đơn ông T là có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Quốc T, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) và chuyển hồ sơ về cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Phạm Toàn T1 đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường C, bà Phí Thị Thanh M và bà Nguyễn Thị Thu H1 không có yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo thủ tục chung.

[2] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh thì thửa đất số 3483 tờ bản đồ số 33 của ông Đinh Tiến H và thửa đất 1734 tờ bản đồ số 33 của ông Phan Quốc T có ranh cạnh tiếp giáp nhau được xác định ranh mốc giới bằng nền móng gạch do chủ đất trước đây (ông Nguyễn Thanh H2) xây làm ranh, sau khi nhận chuyển nhượng đất ông Đinh Tiến H làm hàng rào và xây bức tường nhà trên nền móng cũ để làm ranh đất giữa ông T và ông H. Những nội dung trên các đương sự đều thừa nhận nên đây là sự thật không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Nguyên đơn cho rằng vào khoảng tháng 4 năm 2022, nguyên đơn ông Đinh Tiến H có nhu cầu xây nhà ở nên hợp đồng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc, xác định lại vị trí mốc, ranh giới thửa đất để xây nhà ở thì theo tọa độ do Cơ quan đo đạc xác định phần đất của nguyên đơn từ hàng rào kéo sang đất của ông T cạnh chiều ngang mặt tiền giáp đường nhựa là 1,72 mét, cạnh

chiều ngang mặt hậu 1.32 mét, có diện tích có diện tích 56,6m² (trong đó 23,9 m² đất đô thị và 7,1m² đất hành lang an toàn đường bộ). Khi ông H tiến hành xây nhà đúng theo toạ độ thửa đất được cấp thì ông T không đồng ý, ngăn cản không cho ông Huỳnh X nên phát sinh tranh chấp.

[4] Xét kháng cáo của ông Phan Quốc T:

Thửa đất 3483, tờ bản đồ số 33 của nguyên đơn ông Đinh Tiến H được mẹ là bà Hàn Thị C tặng cho ngày 28/8/2020 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B (nay là Văn phòng Đ) cập nhật biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ tặng cho ông Đinh Tiến H vào ngày 03/02/2021, diện tích là 187,2m², trong đó 20m² hành lang an toàn đường bộ, 107,2m² đất trồng cây lâu năm và 60m² đất ở. Khi ông H nhận tặng cho đất từ bà C, bà C nhận thừa kế từ chồng là ông Đinh Tiến D và ông D nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H3 không có đo đạc chỉnh lý, diện tích, hình thể đất nhận chuyển nhượng như diện tích, hình thể đất bà C, ông D và ông H3 được cấp. Tuy nhiên, khi ông H3 nhận chuyển nhượng đất từ ông Ngô Thanh H4 (tên khác là ông Năm C1) thửa 582, tờ bản đồ số 33 có đo đạc kiểm tra hiện trạng, có liên ranh đất tranh chấp là ông Phan Quốc M1 là cha của ông Phan Quốc T ký đồng ý kết quả đo đạc và ranh giới, mốc giới thửa đất. Qua các lần chuyển quyền sử dụng đất, trên sơ đồ giữa vị trí thửa đất 3483 và thửa đất số 1734 không thể hiện đường. Chiều dài ranh liền kề thửa đất số 3483 của ông H và thửa đất số 1734 của ông T đều là một đường thẳng, không bị gấp khúc có số đo 39m. Chiều ngang cạnh giáp đường nhựa mặt tiền và chiều ngang mặt hậu cạnh có số đo đều là 5m trùng khớp số đo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông H.

Thửa đất số 1734, tờ bản đồ số 33 của bị đơn ông Phan Quốc T có nguồn gốc của cha mẹ ông T là ông Phan Quốc M1 và bà Trần Thị R tặng cho vào ngày 19 tháng 9 năm 2019 diện tích là 377,9m², ông T được cấp GCNQSDĐ số CU 951313, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 13466 ngày 03/3/2020 do Ủy ban nhân dân huyện (thành phố) B (nay là Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp cho ông Phan Quốc T. Khi ông T được ông M1 tặng cho quyền sử dụng đất có ông Nguyễn Văn H3 là chủ sử dụng đất liền kề ký mốc giới, ranh giới, thửa đất không thay đổi, không thể hiện đường đi, có cạnh liền kề tiếp giáp thửa đất ông H cũng là đường thẳng phù hợp với sơ đồ thể hiện theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 204-2023 ngày 30/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Văn phòng Đ).

[5] Biên bản xác minh ngày 12/11/2024, của Tòa án thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) đối với ông Ngô Thanh H4 và bà M3 xác định, trước đây giữa đất ông T và ông H có con đường chiều ngang khoảng 3 mét, chiều dài hết đất, con đường này do ông H4 và ông M1 (cha ông T) tự chừa cho các hộ dân phía trong đất đi lại chăm sóc, thu hoạch mủ cao su. Tuy nhiên, theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Thanh H4 và ông Nguyễn Thanh H2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B (nay là Văn phòng Đ) cung cấp cho Tòa án, trong đó biên bản kiểm tra khảo sát hiện trạng sử dụng đất của ông H4 và bản mô tả ranh giới mốc thửa đất (bút lục 565 đến 560) thì cạnh đất tiếp giáp đất của ông Phan Quốc M1

(cha của ông T) xác định ranh giới mốc thửa đất là trụ bê tông. Hiện nay các hộ dân này đã có lối đi khác, không còn đi nữa. Cho nên, ông Ngô Thanh H4 cho rằng ranh đất giữa ông H4 và ông M1 (cha ông T) tiếp giáp đường đi là không có cơ sở.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Phan Quốc T phải trả lại cho ông Đinh Tiến H phần đất tranh chấp có diện tích là 56,6m² (trong đó có 23,9m² đất đô thị và 7,1m² đất hành lang an toàn đường bộ) là không phù hợp, nên Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Quốc T: như đã phân tích tại mục [4] trên, phần đất tranh chấp diện tích 56,6m² (trong đó có 23,9 m² đất đô thị và 7,1m² đất hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa đất 1734, tờ bản đồ số 33 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phan Quốc T, đất đã được xác định ranh mốc hiện hữu hiện nay là hàng gạch có lưới B40 và vách tường nhà ông Đinh Tiến Huỳnh. Cho nên yêu cầu phản tố của ông Phan Quốc T là có cơ sở chấp nhận.

[5] Ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận; ý kiến của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 5, Điều 6 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 174, 175 và 176 của Bộ luật 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Quốc T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Tiên H5 đối với bị đơn ông Phan Quốc T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.2 Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Quốc T đối với nguyên đơn ông Đinh Tiên H về việc công nhận phần đất tranh chấp diện tích 56,6m² (trong đó có 23,9 m² đất đô thị và 7,1m² đất hành lang an toàn đường bộ) tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 569; hướng Tây giáp đường nhựa 6m (CPH – 43); hướng Nam giáp thửa đất 3483; hướng Bắc giáp thửa đất số 1734 tờ bản đồ số 323 tọa lạc tại khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn ông Phan Quốc T. Xác định ranh đất giữa ông Phan Quốc T và ông Đinh Tiên H theo ranh mốc hiện hữu hiện nay là hàng gạch có lưới B40 và vách tường nhà ông Đinh Tiến Huỳnh

Ông Đinh Tiên H và ông Phan Quốc T quản lý, sử dụng đất thực tế đúng ranh, mốc giới thửa đất của mình theo hiện nay và liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật lại tọa độ đúng với hiện trạng sử dụng đất.

1.3 Về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm: ông Đinh Tiên H phải chịu số tiền là 5.628.883 đồng (năm triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn tám trăm tám mươi ba đồng). Ông H đã nộp xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Quốc T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Phan Quốc T tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005847 ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Đinh Tiên H phải phải chịu số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0001840 ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho Đinh Tiên H số tiền còn lại là 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Đinh Tiên H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Phan Quốc T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009971 ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương, (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 18-Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18-Tp. Hồ Chí Minh;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Tùng