

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: 926/2025/DS-PT
Ngày: 19-08-2025
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 Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2025/TLPT-DS ngày 23/6/2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 340/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Kim D, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2023); có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Quốc T1, sinh năm 2001; địa chỉ: số C P, tổ H, khu phố F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2025); có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ D ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Trần Văn L, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Văn phòng C1; địa chỉ: Khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ C, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ C, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

7. Ông Trần Văn N2, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2019, bà Trần Kim D nhận chuyển nhượng thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 có diện tích 684m² tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Nguyễn Văn H. Bà D có đến xem đất, được ông H chỉ ranh đất đã cắm hai cọc đầu đất, cuối đất thẳng hàng. Hai bên chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc thực tế. Đến năm 2021, bà D có nhu cầu sử dụng đất thì phát hiện thửa đất bị bà G, ông N sử dụng một phần bên trong đất dẫn đến ranh đất không thẳng nữa. Bà G tự cắm cọc phía trong giáp ranh hai thửa đất số 422 và thửa đất số 418, lấn sang thửa số 418. Đến năm 2021, bà D mới biết phía bên trong bà G cắm cọc lấn qua ranh đất của mình. Tại mảnh trích đo địa chính đo đạc thực tế phần đất tranh chấp thì phía bà G lấn đất của bà D diện tích 38,9m². Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích thay đổi theo đo đạc thực tế. Hiện tại, thửa đất số 418 của nguyên đơn là đất trồng. Phần đất tranh chấp bị đơn có cắm cọc bê tông, trồng một số cây trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị G trả cho bà Trần Kim D phần đất diện tích 38,9m² (thể hiện tại mảnh trích đo địa chính ngày 08/5/2023), thuộc thửa 418, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình

Dương. Nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị các cây trồng và các cọc bê tông trên phần đất đang tranh chấp cho bị đơn theo giá do Hội đồng định giá đã thẩm định.

Tại đơn yêu cầu phản tố, biên bản hòa giải, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại cấp sơ thẩm là ông Thái Thanh H1 trình bày:

Năm 2006, bà Nguyễn Thị N3 (đã chết năm 2019) tặng cho bà Nguyễn Thị G thửa đất số 422, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03617 ngày 19/01/2007 cho bà Nguyễn Thị G. Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 5 được tách từ thửa 182, tờ bản đồ số 5. Về nguồn gốc ranh đất đã có từ trước năm 2000, thể hiện sơ đồ địa chính xã P (bản photo) là ranh đất cong như hiện trạng sử dụng. Năm 2006, khi bà N3 tặng cho bà G thửa đất thì bà Nguyễn Thị N3, ông Trần Văn N2 đã cắm cọc toàn bộ thửa đất để xác định ranh đất. Khi ông N2 chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Văn H thì giữa bà N3, bà G, ông N2, ông H cũng đã cùng xác định ranh đất thực tế, các cọc xác định ranh đất giữa thửa 422 và 418 được chôn từ trước đến nay, không ai xê dịch. Năm 2018, bị đơn xây nhà, trồng cây trên đất, sử dụng đất ổn định. Năm 2019, nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất số 418 của ông H thì không đo đạc thực tế, nguyên đơn cũng không kiểm tra cọc mốc ranh đất. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn, bị đơn có ranh đất không theo đúng ranh thực tế sử dụng là chưa chính xác. Hiện trạng thửa đất số 418 và 422 đã sử dụng ổn định. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố với nguyên đơn như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V với bà Trần Kim D được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận, số công chứng 002244, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2019 vô hiệu một phần với diện tích đất 38,8m² thuộc một phần thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn bà Nguyễn Thị G được quyền sử dụng hợp pháp với phần đất có diện tích 38,8m² thuộc một phần thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 418, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) để điều chỉnh diện tích cho phù hợp. Bà G được quyền kê khai, đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng sử dụng đất thực tế giữa thửa 418 và 422 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông đồng ý với ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không bổ sung gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Dư Phụng H2 năm 2016. Ông đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1 cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2016. Năm 2017, ông xây dựng nhà ở trên đất và sử dụng ổn định. Ông không đồng ý với ranh mốc giữa thửa đất số 452 và thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 là hàng rào cột bê tông cũ (do ông H cắm cọc năm 2017) vì đây là mốc do mình ông Hoàng C, không có biên bản thỏa thuận cắm ranh mốc với ông. Ông đề nghị Tòa án giữ nguyên thửa đất số 452, tờ bản đồ số 5 theo diện tích ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý với lời khai ngày 28/3/2024, xin rút lại lời khai ngày 28/3/2024, vì thời điểm đó ông chưa xem xét lại toàn bộ diện tích đất của ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không có yêu cầu độc lập với nguyên đơn hay bị đơn.

Tại Công văn số 108/CV-VPCCPG ngày 08/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Trình tự, thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2244 ngày 09/5/2019, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa số 418, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V và bà Trần Kim D được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 40 của Luật Công chứng. Bà Nguyễn Thị G không phải là đối tượng tham gia trong hợp đồng công chứng nên Văn phòng công chứng không có ý kiến đối với tranh chấp này.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Trước đây, ông H là chủ sử dụng phần đất có diện tích 684m² thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc phần đất này là do ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Văn N2 (sinh năm 1969), bà Nguyễn Thị Thanh N1 (sinh năm 1971) cùng trú tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) vào tháng 9/2016.

Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận bàn giao từ ông N1 và bà N1, phần ranh đất của thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 với các thửa liền ranh như sau:

- Hướng Đông giáp với thửa đất của ông Trần Văn L. Ranh đất giữa thửa đất của ông L và đất của ông H là hàng trụ bê tông gồm 3 trụ chính. Sau đó, đến năm 2017 ông H đã dựng thêm 11 trụ bê tông phân ranh dọc theo 3 trụ chính đã chôn từ trước nên tổng số trụ phân ranh là 14 trụ. Hiện nay, 14 trụ này vẫn còn hiện hữu trên đất. Việc phân ranh này ông H và ông L thống nhất với nhau.

- Hướng Bắc của thửa đất cũng là hàng trụ bê tông đã chôn từ trước thời điểm ông H nhận chuyển nhượng đất. Hiện nay hàng trụ bê tông này vẫn còn.

- Hướng Tây giáp với thửa đất số 422, tờ bản đồ số 5 của bà Nguyễn Thị G;

- Hướng Nam giáp với đường ĐH515.

Tại thời điểm ông H nhận chuyển nhượng, ranh đất giữa thửa đất số 418 của ông và thửa đất số 422 của bà G đã được chôn 13 trụ bê tông. Trước kia, khi thửa đất số 418 còn thuộc sở hữu của ông Trần Văn N2 thì khu vực ranh đất giữa hai thửa 418 và 422 được trồng rất nhiều tre, tầm vông, cao su và cây cối rất rậm rạp nên rất khó tiếp cận. Đến năm 2016, trước khi chuyển nhượng đất cho ông H thì ông Trần Văn N2 tiến hành đốn hạ tre, tầm vông, cao su tại khu vực ranh đất. Đến lúc đó thì phát hiện ra ranh đất giữa thửa 418 và 422 trên thực tế là cong, chứ không hề thẳng như trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N2, ông nhất trí với ranh đất cong như trình bày ở trên, không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Trong quá trình ông H sử dụng thửa đất số 418, giữa ông H và bà G đều thống nhất với ranh đất này. Từ hàng trụ bê tông phân ranh nêu trên trở vào khu đất của từng người thì mỗi người quản lý, sử dụng phần đất của mình. Giữa ông H và chủ sử dụng thửa 422, tờ bản đồ số 5 chưa từng có tranh chấp với nhau liên quan đến ranh đất này. Từ thời điểm ông H nhận chuyển nhượng đất cho đến khi ông chuyển nhượng đất cho bà Trần Kim D thì ranh đất giữa các thửa đất đã được xác định cụ thể, rõ ràng như miêu tả bên trên.

Khoảng tháng 5/2019, ông H đã chuyển nhượng thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Trần Kim D và tôi cũng đã bàn giao đất cho bà D theo đúng hiện trạng ranh đất như trên. Từ năm 2019 đến nay, bà D sử dụng đất đúng ranh mà tôi giao, không có ý kiến gì.

Hiện nay, bà Trần Kim D khởi kiện bà Nguyễn Thị G vì cho rằng bà G lấn chiếm đất của bà D là không đúng. Bởi lẽ, tại thời điểm bàn giao thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 nêu trên cho bà D, bà D đồng ý nhận và không có ý kiến gì.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V không có lời trình bày về nội dung vụ án.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N1 và ông Trần Văn N2 trình bày: Đề nghị giải quyết vắng mặt, trình bày rằng do thửa đất đã bán lâu trong thời gian đó không có tranh chấp gì, hiện sang nhượng qua nhiều người nên ông bà xác định không có liên quan, không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim T2 trình bày: Quyền sử dụng đất đang tranh chấp do bà Nguyễn Thị N3 tặng cho bà Nguyễn Thị G ngày 10/11/2006, bà biết và đồng ý. Các cột mốc bê tông trên đất hiện tại do bà N3 cắm mốc. Đến năm 2019 thì bà N3 mất. Các cột mốc bê tông có sự dịch chuyển vì ngày trước ông H có xin dịch vào khoảng 3-4 tấc, lúc này các bên chỉ thỏa thuận miệng, không có biên bản. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến bà, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 06/3/2025, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị G về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Buộc bà Nguyễn Thị G trả lại cho bà Trần Kim D phần đất có diện tích 38,9m², thuộc thửa 418, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn bà Trần Kim D được quyền sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương và tài sản trên đất. (Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

Nguyên đơn bà Trần Kim D phải thanh toán cho bị đơn bà Nguyễn Thị G giá trị tài sản gắn liền với diện tích đất 38,9m² tranh chấp tổng cộng 4.952.100 đồng (bốn triệu chín trăm năm mươi hai nghìn một trăm đồng).

Kể từ ngày người thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị G đối với nguyên đơn bà Trần Kim D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/3/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị G có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm, xét thấy cần xác minh làm rõ thêm nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh N1 và ông Trần Văn N2 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim T2 vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Quá trình tố tụng, xét thấy hồ sơ vụ án có các tài liệu thể hiện lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh N1 và ông Trần Văn N2. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa thể hiện những nội dung này trong bản án sơ thẩm là có thiếu sót. Tuy nhiên, dựa trên tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục thiếu sót này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp:

Đối với thửa đất số 422, tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc từ thửa đất số 182 của bà Nguyễn Thị N3 được cấp quyền sử dụng đất với diện tích 7.542m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q657877, sổ vào sổ cấp GCN: 01459QSDĐ/PG của Ủy ban nhân dân huyện P ngày 05/7/2000. Sau đó, bà N3 tách một phần thửa đất 182 để tặng cho bà Nguyễn Thị G. Ngày 19/01/2007, Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 227/QĐ-UBND (bút lục 223) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH576973, sổ vào sổ cấp GCN: H03617 cho bà G đối với thửa đất số 422 với diện tích 1.400m² (đất ở nông thôn: 100m², đất trồng cây lâu năm 1.180m²; trong đó có 120m² hành lang bảo vệ đường, sông, suối) do nhận tặng cho từ bà N3.

Đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 có diện tích 684m² (đất ở nông thôn 100m², đất trồng cây lâu năm 454m², trong đó có 130m² hàng lang bảo vệ đường, sông, suối) tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh): Theo Công văn số 1271/UBND-NC ngày 10/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện P (bút lục 238), quyền sử dụng đất đối với thửa đất 418 được cấp cho ông Trần Văn N2 và bà Nguyễn Thị Thanh N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB688200, sổ vào sổ cấp GCN: H03413 của Ủy ban nhân dân huyện P ngày 24/7/2006, có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng. Ngày 03/02/2010, Ủy ban nhân dân huyện P đã thu hồi diện tích 45m² để xây dựng đường Bàu Cỏ ĐT750 theo Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 17/12/2009, diện tích còn lại là 639m². Ngày 14/9/2016, ông N1 và bà N1 đã chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyễn Văn H và cập nhật biên động theo hồ sơ số 004530.CN.001. Theo Công văn số 1282/CNVPĐKĐĐ ngày 07/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng C1 (bút lục 181), ông H đã chuyển nhượng thửa đất 418 này cho nguyên đơn bà Trần Kim D và được Ủy ban nhân dân huyện P cập nhật biên động ngày 27/5/2019 theo hồ sơ số 000000.CN.001.

[2.2] Về hiện trạng thửa đất tranh chấp:

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 08/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1, diện tích phần đất tranh chấp là 38,9m², thuộc thửa đất số 418 hiện nay do bà D quản lý, sử dụng.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 28/3/2024 và Biên bản định giá ngày 31/10/2024, trên phần đất tranh chấp có 08 cây trụ bê tông cao 1,5m, rộng 10cm và 03 cây trụ bê tông cao 25cm do mẹ của bị đơn xây dựng; 01 cây mít, 01 cây tràm, 06 cây mãng cầu do bị đơn trồng từ năm 2018.

[2.3] Về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất:

Căn cứ theo khoản 4 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024, *“Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới mô tả trên hồ sơ địa chính hoặc được xác định trên thực địa”*. Căn cứ theo khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, *“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung”*.

Xét thấy, phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 38,9m² thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi cập nhật biến động thì giữa ông N1, bà N1 với ông H và giữa ông H, bà V với bà D không có sự thỏa thuận giảm diện tích 38,9m² của thửa đất số 418. Hồ sơ địa chính do các cơ quan nhà nước quản lý đất đai cung cấp đều thể hiện phần giáp ranh giữa thửa đất số 418 và thửa đất số 422 là đường thẳng, không phải là đường cong như bị đơn trình bày. Quá trình tố tụng, bị đơn cho rằng phần đất thực tế do bà N3 và ông H thống nhất cắm ranh mốc sử dụng, đồng thời diện tích thửa đất số 418 của nguyên đơn có ranh thực tế thuộc một phần thửa đất số 452 của ông Trần Văn L. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày rằng khi nhận chuyển nhượng, ranh đất giữa thửa đất số 418 và thửa đất số 422 đã được chôn 13 trụ bê tông để phân ranh. Tuy nhiên, ông Trần Văn L là chủ giáp ranh thửa của bà D cho rằng khi bà N3 và ông H cắm mốc ranh đất thì không có sự thỏa thuận, không có biên bản xác định cắm mốc.

Như vậy, không có chứng cứ thể hiện việc thỏa thuận ranh mốc như bà G và ông H trình bày. Các trụ bê tông thực tế được xây dựng không phải là ranh mốc cố định và không được các bên thống nhất để phân ranh giữa thửa đất số 422 và thửa đất số 418.

Căn cứ Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024, nghĩa vụ của người sử dụng đất là *“Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất”*. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị các cây trồng và các cọc bê tông trên phần đất đang tranh chấp cho bị đơn với tổng giá trị là 4.952.100 đồng là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V với bà Trần Kim D được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận, số công chứng 002244, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2019 đáp ứng được các quy định về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật dân sự và đất đai. Đồng thời, phần diện tích đất 38,8m² (qua đo đạc thực tế là 38,9m²) thuộc một phần thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được xác định thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Kim D như phân tích tại mục [2.3] nêu trên. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Từ những phân tích trên, bị đơn bà Nguyễn Thị G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là chưa phát biểu về nội dung vụ án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị G phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương (Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh).
3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0006896 ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- UBND xã P, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng