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: 1119/2026/DS-PT
Ngày 01-6-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới giữa các 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 Phan Trí Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 5 và 01 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1077/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới giữa các quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7016/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà số 22322/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thông T, sinh năm 1968; nơi đăng ký thường trú: 613A, xóm M (nay là ấp P), xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Bích T1, sinh năm 1999; nơi cư trú: Tổ H, ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản ủy quyền ngày 28-10-2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1988; nơi cư trú: C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lý Nguyên P, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1989; cùng nơi thường trú: 128-130 T, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí

Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); cùng nơi cư trú: Số H đường N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Ngọc T2: ông Lý Nguyên P, sinh năm 1988; nơi thường trú: 1 T, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); nơi cư trú: Số H đường N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo uỷ quyền 14-3-2023, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Công ty Cổ phần B – Chi nhánh L; địa chỉ: khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lý Nguyên P, sinh năm 1988; cùng nơi thường trú: 128-130 T, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); nơi cư trú: Số H, đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

4. Người làm chứng: Ông Ngô Q, sinh năm 1964; nơi cư trú: Ấp Ô, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Thông T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 10 năm 2022, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Thông T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Dương Thị Bích Tl trình bày:

Bà Lê Thị Thông T được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 683036, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00001; thửa đất số 207; tờ bản đồ số 24; diện tích 402 m^2 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, cấp ngày 27-01-2005, do bà T nhận chuyển nhượng từ ông Q (địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương), ranh đất đã cố định được bàn giao rõ ràng. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T quản lý ranh đất và gia cố thêm các trụ cột bằng bê tông xung quanh đất đúng với diện tích 402 m^2. Phần đất này bà T quản lý ổn định từ năm 2005, bà T và các chủ đất liền kề đều có ranh giới rõ ràng, thống nhất với nhau bằng trụ bê tông.

Chủ thửa đất số 165, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS905329 liền kề bên trái đất bà T là ông Trần Quang T3, ngày 17 tháng 03 năm 2021 đã chuyển nhượng phần đất đó cho vợ chồng ông Lý Nguyên P và bà Nguyễn Ngọc T2. Sau khi nhận chuyển nhượng ông P đã có hành vi tự ý tháo dỡ các trụ bê tông làm ranh đất giữa hai bên mà bà T đã gia cố từ năm 2005 và lấn sang một phần đất của bà T có chiều ngang khoảng 1m, chiều dài khoảng 67m, có giá trị tạm tính 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Ngay khi bà T phát hiện vợ chồng ông P có hành vi tự ý thay đổi ranh đất lấn chiếm đất của bà T thì bà T đã yêu cầu vợ chồng ông P chấm dứt ngay hành vi trái pháp luật này. Tuy nhiên, vợ

chồng ông P không chấm dứt mà còn ngang ngược xây dựng tường bao lấn sang đất của bà T. Phần ranh đất bà T gia cố bằng trụ bê tông từ năm 2005, đồng thời bà T và các chủ sở hữu trước của thửa đất số 165; tờ bản đồ số 37 đều thống nhất và không xảy ra tranh chấp.

Bà T đã gửi đơn lên Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương để giải quyết tranh chấp về việc vợ chồng ông P tự ý tháo dỡ hàng rào ranh đất và xây dựng tường bao lấn chiếm sang phần đất của bà T, phần đất lấn chiếm có chiều ngang khoảng 1m, chiều dài khoảng 67m. Ngày 26-5-2022, Ủy ban nhân dân thị trấn L tổ chức hòa giải mời bà T và ông P đến hòa giải. Trong Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 26-5-2022 ghi nhận ý kiến của ông P như sau: "Trong quá trình xây dựng có sai sót và theo số liệu đo đạc của Cán bộ Địa chính thì đất của tôi có dư 27cm, nếu bên nguyên đơn chịu thỏa thuận với tôi theo số liệu 27cm thì tiến hành thỏa thuận riêng, còn phần đất bề ngang 01 m nói tôi lấn thì tôi không đồng ý". Chính ông P đã thừa nhận việc trong quá trình xây dựng có sai sót và thừa nhận phần đất sau khi tháo dỡ ranh đất được gia cố bằng trụ bên tông của bà T xây dựng tường bao mới thì diện tích đất của vợ chồng ông P dư 27cm. Do hai bên không thỏa thuận được nên Tổ hòa giải đã lập Biên bản hòa giải không thành. Ngày 14-10-2022 và ngày 19-10-2022 tại Ủy ban nhân dân thị trấn L tổ chức hòa giải mời bà T và bà T2 theo đơn khiếu nại của bà T nhưng bà T2 vắng mặt không lý do chính đáng nên Tổ hòa giải đã lập Biên bản hòa giải không thành.

Việc vợ chồng ông Lý Nguyên P và bà Nguyễn Ngọc T2 cố ý tháo dỡ ranh đất của bà T đã gia cố bằng trụ bê tông để xây dựng ranh đất mới lấn chiếm sang phần đất của bà T thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 24; phần đất lấn chiếm có chiều ngang khoảng 1m, chiều dài khoảng 67m đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của bà Lê Thị Thông T, bà T khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc ông Lý Nguyên P và bà Nguyễn Ngọc T2 trả lại phần đất chiều ngang khoảng 1m, chiều dài khoảng 67m, có giá trị tạm tính 100.000.000 (một trăm triệu) đồng đã lấn chiếm cho bà Lê Thị Thông T; đồng thời tháo dở và cắm lại phần ranh đất theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 683036 vào số cấp giấy chứng nhận số H00001, thửa đất số 207, tờ bản đồ số 24; diện tích 402 m^2 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp ngày 27-01-2005; mọi chi phí tháo dở do ông Lý Nguyên P và bà Nguyễn Ngọc T2 tự chịu trách nhiệm.

Bà T1 thống nhất với bản vẽ đo thực tế, bà T1 đã được tiếp cận với bản vẽ, thống nhất với Biên bản định giá.

Bà T không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Toà án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà H trình bày: Bà H thống nhất như lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. Bà H thống nhất với bản vẽ đo thực tế, bà H đã được tiếp cận với bản vẽ, thống nhất với Biên bản định giá.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lý Nguyên P trình bày:

Vào ngày 17-03-2021, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Quang T3 để mua thửa đất số 165, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vào thời điểm trước khi ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P có thuê bên Công ty Đ để xác định diện tích có đúng với giấy chứng nhận hay không và kết quả diện tích đo đạc hoàn toàn trùng khớp với số liệu thể hiện trong giấy chứng nhận. Vào giữa tháng 5-2021, ông P bắt đầu tiến hành xây dựng nhà kho, trước khi xây ông P tiếp tục thuê công ty Đ xác định ranh đất chính xác theo giấy chứng nhận và để bên thầu xây dựng xác định được ranh mốc căn cứ vào đó xây cho đúng với diện tích trong giấy chứng nhận của ông P, tuy nhiên trong quá trình xây dựng tường rào giáp với bà T có một người phụ nữ tự xưng là chủ đất (tức là bà T) tới hăm doạ và yêu cầu thợ xây phải thụt vào 01 (một) mét ngay lập tức (thụt về phía bên đất của ông P). Tại thời điểm đó người thợ xây lại không báo cáo sự việc cho nhà thầu mà tự ý xây tường thụt về 01 (một) mét theo yêu cầu của bà T. Cho đến khi ông P nghiệm thu công trình, ông P đo đạc lại hiện trạng thì mới phát hiện bị thiếu 1m chiều ngang so với chiều ngang thể hiện trong giấy chứng nhận (khi đo lại chỉ còn đúng 33m, trong khi giấy chứng nhận thể hiện 34m). Vì vậy, để xác minh lại vấn đề sai sót này ông P lại tiếp tục thuê Công ty Đ để đo lại thì kết quả đúng là bên thầu xây dựng đã xây sai ranh giới của ông P so với bà T (ông P bị mất 01 mét so với giấy chứng nhận), Vì vậy ông P đã yêu cầu nhà thầu giải trình sự việc, sau khi nhà thầu tìm hiểu thì mới phát hiện ra thợ xây đã âm thầm làm theo yêu cầu của người phụ nữ tự xưng là chủ đất (bà T). Vì vậy, ông P quyết định đập bỏ tường cũ để xây mới lại theo đúng toạ độ trong giấy chứng nhận của ông P. Sau khi ông P xây lại tường mới, bà T mới xuất trình được giấy tờ chứng minh bà ấy là chính chủ của lô đất kế ông P, sau nhiều lần Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện B thành lập đoàn công tác xuống hiện trạng kiểm tra thực tế giữa 2 bên cuối cùng đã có kết luận ông P không có lấn đất bà T (dựa theo biên bản hoà giải ngày 26-05-2022 tại Ủy ban nhân dân thị trấn L). Nếu như ông P lấn chiếm sang phần đất của bà T thì diện tích hiện trạng theo chiều ngang của ông P phải tăng lên thành 35m nhưng hiện trạng vẫn theo đúng diện tích ghi nhận trong chứng nhận là 34m. Vì vậy, không có cơ sở nào xác định ông P lấn sang phần đất của bà T 1m.

Vì vậy, ông P khẳng định chiều dài và chiều ngang đất của ông P đúng với diện tích trong giấy chứng nhận của ông P. Ông P không có xây dựng ranh đất lấn chiếm sang phần đất của bà T. Ông P không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14-8-2025 của người làm chứng ông Ngô Q trình bày:

Ông Q và bà T không có mối quan hệ gì. Về nguồn gốc đất của bà T đang tranh chấp là của ông S (không nhớ họ tên và năm sinh), việc mua bán đất của bà T như sau: Khoảng năm 2005, ông S bán lại cho một người mà ông Q không nhớ tên, sau đó người mua đất của ông S mới bán lại cho bà T, tất cả đều là giấy tay tại xã L. Do bà T mua giấy tay của người mua lại đất của ông S nên không ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T được. Vì vậy, các bên thỏa thuận ông S sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực với bà T để cấp giấy chứng nhận cho bà T. Tổng diện tích đất thời điểm ông S bán thì ông Q không nhớ chính

xác vì đo bằng thước dây, ông Q chỉ nhớ chiều ngang 6m, chiều dài ông Q không nhớ. Ông Q biết sự việc này vì ông Q là người giới thiệu dịch vụ cho bà T ra sổ đỏ, ngoài ra ông Q không có liên quan gì đến vụ án này. Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T không ở đó và không biết bà T đi đâu, khoảng 04 năm trước bà T liên hệ ông Q và báo với ông Q bà T bị lấn đất. Thời điểm mua đất, diện tích đất được đo bằng thước dây. Bà Công Tằng Tôn Nữ Thị T4 là vợ của ông Q, không biết vụ việc này và không liên quan gì đến vụ án này. Ông Q và bà T4 không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Bản án sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thông T đối với bị đơn ông Lý Nguyên P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới giữa các quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 54m^2 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ranh giới giữa các thửa đất số 207, tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 165, tờ bản đồ số 37 toạ lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa các điểm II, III (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 07-2023 ngày 26-7-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B), có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cập nhật, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thông T đối với bị đơn ông Lý Nguyên P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới giữa các quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 13 m^2 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện: Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 29/8/2025, nguyên đơn bà Lê Thị Thông T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến bị đơn: không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn theo đo đạc thực tế đều thừa. Quá trình cấp giấy chứng nhận của bà T cấp theo dạng đại trà không đo đạc thực tế, còn giấy chứng nhận của ông P cấp độc lập, có đo đạc thực tế, được UBND xác định cấp đúng trình tự thủ tục. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên nhận thấy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Căn cứ khoản 1 điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà T tranh chấp với ông P ranh đất 54m^2 tại xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Thông T được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: H00001 ngày 27-01-2005 đối với diện tích đất 402 m^2 thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Lý Nguyên P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS18292 ngày 31-3-2021 đối với diện tích đất 3.099,8 m^2 thửa 165, tờ bản đồ số 37 liền kề đất nguyên đơn.

Theo kết quả đo đạc đất tranh chấp tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 07-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện: thửa đất số 207, tờ bản đồ số 24 có diện tích 461,8 m^2 (chưa tính diện tích tranh chấp gồm 54m^2); phần đất thuộc thửa đất 165, tờ bản đồ số 37 có diện tích 3.086m^2 (chưa tính diện tích tranh chấp là 54m^2).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp theo bản đồ địa chính chính quy năm 1999 không thể hiện kích thước cạnh thửa đất, hệ tọa độ HN-72, trong khi đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Trần Quang T3 (sau này đăng ký biến động cho ông Lý Nguyên P) có đo đạc thực tế theo hệ tọa độ VN-2000, do đó Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B không áp thửa được để xác định diện tích đất tranh chấp 54m^2 thuộc thửa đất nào.

[2] Theo các Công văn số 109/UBND-NC ngày 25-7-2025, số 1759/UBND-NC ngày 26-7-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, Công văn số 2503/CNVPĐKĐĐ ngày 18-11-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin, chứng cứ như sau: không đủ cơ

sở để xác định trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thông T đúng pháp luật hay không do không tìm thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 24 tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005. Bà Lê Thị Thông T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00001 cấp ngày 27-01-2005 tại thửa đất số 207 tờ bản đồ 24, tổng diện tích 552m², mục đích sử dụng; đất ở: 100m² và đất trồng cây lâu năm: 452m² (trong đó có 150 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), khu đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; Theo kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện trong Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thẩm định ngày 26-7-2023 có kết quả như sau: Tổng diện tích thửa đất do bà T xác định là 515.8m², mục đích sử dụng gồm đất ở: 100m² và cây lâu năm: 415.8m² (trong đó có 99.2m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ đường bộ) bao gồm phần diện tích tranh chấp 54 m² thuộc các điểm I,II,III IV (trong đó có 16.7 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ đường bộ). Kết quả đo đạc hiện trạng giảm cây lâu năm. Nguyên nhân giảm là do Giấy chứng nhận được cấp theo bản đồ địa chính chính quy năm 1999 (tức là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không tiến hành đo đạc thực tế thửa đất khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T).

Ông Lý Nguyên P và bà Nguyễn Ngọc T2 được Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất Đai huyện B đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS18392 cấp ngày 31-3-2021 tại thửa đất số 165 tờ bản đồ 37, tổng diện tích 3098.8m², mục đích sử dụng gồm đất ở: 500m^2 và đất trồng cây lâu năm: 2599.8m^2 (trong đó có 554.6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), khu đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện trong Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thẩm định ngày 26-7-2023 có kết quả như sau: Tổng diện tích thửa đất do ông P và bà T5 xác định là 3086.0m^2, mục đích sử dụng; đất ở: 500m^2 và đất trồng cây lâu năm: 2586m^2 (trong đó có 567.2m^2 thuộc hành lang bảo vệ đường bộ) bao gồm phần diện tích tranh chấp 54m^2 thuộc các điểm I, II, III, IV (trong đó có 16.7m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ đường bộ). Kết quả đo đạc hiện trạng giảm cây lâu năm và tăng 12.6m^2 hành lang bảo vệ đường bộ. Nguyên nhân là do sai số đo đạc.

Vì vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên việc nguyên đơn bà T cho rằng ông P lấn chiếm đất là không có cơ sở chấp nhận. Tại toà, đại diện nguyên đơn yêu cầu tạm ngưng phiên toà để xác minh, đo đạc phần đất của ông Hồ D chủ thửa đất 632 liền kề đất của ông P là ngoài phạm vi giải quyết vụ án, không ảnh hưởng đến bản chất vụ án nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, 313 của 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 và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thông T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lê Thị Thông T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016812 ngày 11/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	**THẨM PHÁN** **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Nguyễn Thị Duyên Hằng **Huỳnh Thị Thanh Tuyền**	**Phan Trí Dũng**

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 19 – TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 19 – TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- VT (2);
- Lưu: Hồ sơ (94).

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

Phan Trí Dũng