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: 135/2026/DS-PT
Ngày: 22-01-2026
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: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – 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.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, 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 1215/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7498/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 148/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị V, sinh năm 1953; địa chỉ: số A, tổ C, khu phố B, phường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thế T, sinh năm 1998; địa chỉ: số A, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số F, đường D, khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Mỹ H, là Luật sư thuộc Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH S; địa chỉ: số G, tổ C, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Sin Thoại K, sinh năm 1973; địa chỉ: số C, đường P, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số D, lầu D, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2024). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân Thành phố H; địa chỉ: số H, đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H; địa chỉ: số F, L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị V.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị V được Ủy ban nhân dân (sau viết tắt là UBND) huyện T, tỉnh Bình Dương cấp quyền sử dụng đất diện tích 1.378m^2 thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau viết tắt là GCNQSDĐ) số vào sổ 03454 QSDĐ/TU ngày 23/8/2004.

Đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho bà Lê Thị V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2004. Hộ ông L đã được UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số vào sổ 01137 QSDĐ/TU ngày 08/11/2001, diện tích 1.378m^2. Theo hiện trạng đất ông L chuyển nhượng cho bà V có 03 vị trí, trong đó 01 vị trí giáp đường đất đỏ, 02 vị trí còn lại một mặt giáp thửa đất số 173 và một mặt giáp thửa đất số 174, 178 (hiện nay là của Công ty TNHH S (sau viết tắt là Công ty S)) đang quản lý, sử dụng.

Các thửa đất số 174 và 178 trước đây là đất của ông Quách M, Công ty S được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 173 không có giáp đường, muốn ra lối đi công cộng buộc phải qua đất của ông L hoặc đất của ông Quách M. Vào thời điểm bà V nhận chuyển nhượng đất của ông L, mặt tiếp giáp thửa đất của ông Quách M cũng không có đường vào thửa 173 như hiện nay. Lúc này, bà V có biết Công ty S không có đường đi và có đi nhờ đất ông Quách M, đến 2005 thì ông Quách M không cho đi nhờ nữa. Như vậy, nếu Công ty S muốn có đường đi vào đất thì phải có nhận chuyển nhượng của chủ đất giáp ranh đối với bà V là thửa 174 và thửa 178 để lập thành thửa 209 và 210 như hiện nay. Tuy nhiên, bà V không biết Công ty S có nhận chuyển nhượng đất của ông Quách M, bà Nguyễn Thị B và ông

Nguyễn Văn T1 không nhưng chủ đất các thửa 174, 178 và 179 hiện nay là các thửa 208, 209 và 210 vẫn do chủ cũ đang sử dụng. Đồng nghĩa với việc Công ty S đang sử dụng lối đi vào đất nằm hoàn toàn trên đất của bà V.

Vào thời điểm được cấp GCNQSDĐ, bà V thấy phần đất bà V được cấp diện tích không thay đổi nhưng về hình thể không như hình thể của đất ông L chuyển nhượng cho bà V, cụ thể: Mặt giáp các thửa 174 và 178 trước đây được đổi thành giáp các thửa 209 và 210. Về hình thể có sự thay đổi so với hình vẽ trong sổ đất của ông L, cụ thể hình vẽ trong đất ông L có 05 cạnh trong đó thửa 174 và thửa 178 là hai cạnh riêng biệt tiếp nối nhau tại một điểm ở giữa nghiêng về phía đất ông Quách M nhưng khi đất bà V được cấp GCNQSDĐ cạnh giáp các thửa 174 và 178 này lại là một đường thẳng theo hướng nối hai điểm đầu và điểm cuối, phần đất của bà V nghiêng về hướng đất ông Quách M bị mất đi; phần đất tiếp giáp thửa 173 của Công ty S cũng có sự thay đổi, đất của ông L giáp thửa 173 là giáp ngay điểm gấp khúc của đường đất đỏ kéo qua thửa 174 là một đường thẳng, tuy nhiên sơ đồ cấp đất của bà V phần tiếp giáp thửa 173 không nằm ngay đoạn gấp khúc mà cách đoạn gấp khúc tịnh tiến về đất của bà V theo sơ đồ cấp đất của Công ty S là khoảng 4m, lẽ ra đất của bà V có chiều dài tính theo điểm này ra đường trước nhà là 54m nhưng thực tế hiện tại đo lại chỉ còn là 50m, thiếu 4m. Ngoài ra, so sánh về tỷ lệ bằng thước kẻ, thì cạnh tiếp giáp thửa 173 của ông L có chiều dài 1,8cm, đối chiếu tỷ lệ 1/2000 của trích lục bản đồ trong GCNQSDĐ của ông L thì cạnh này phải có chiều dài 1,8cm x 2000 = 36.000cm tương đương 36m. Tuy nhiên, theo bản đồ cấp đất của Công ty S thì cạnh tiếp giáp thửa 201 của bà V có chiều rộng là chỉ 30m, tức là thiếu 6m. Như vậy, phần đất giáp thửa 173 của bà V bị Công ty S lấn chiếm là: 4m x 30m = 120m^2.

Đối với phần đất đường đi mà Công ty S cho rằng thuộc các thửa 208, 209 và 210: Phần đất của Công ty S hiện nay là thuộc thửa 211. Theo Bản đồ địa chính cấp đất cho Công ty S do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T lập tháng 5/2003 thì thửa 211 của Công ty S là thửa đất được hình thành từ 05 thửa đất: 169, 173, 208, 209 và 210 với diện tích là 6.454m^2. Trong đó: Các thửa 169 và 173 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L1 diện tích 5.897m^2, thửa 208 được tách từ thửa 179 diện tích là 123m^2 nhận chuyển nhượng của ông Quách M, thửa 209 được tách từ thửa 174 diện tích 261m^2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B, thửa 210 được tách từ thửa 178 diện tích 173m^2 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1.

Tuy nhiên, theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND tỉnh B phê duyệt bằng Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 thì vị trí thửa 208 diện tích 122,7m^2, thửa 209 diện tích 261,4m^2 và thửa 210 diện tích 172.8m^2 với tổng diện tích của 03 thửa này là 122,7m^2 + 261,4m^2 + 172,8m^2 = 556,9m^2 (theo Bản đồ địa chính 2003 của Công ty S là 557m^2) lại không nằm trong tổng diện tích đất 6.661m^2 (theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương) hay cụ thể hơn không nằm trong diện tích 6.454m^2 thuộc thửa 211 của Công ty S. Như vậy,

phần đất Công ty S hiện nay đang dư là 6.661 – 5.897 (diện tích hai thửa 169 và 173) là 764m^2.

Như vậy, có căn cứ xác định đất thuộc các thửa 208, 209 và 210 diện tích 557m^2 của Công ty S đang do các chủ liền kề sử dụng và đất đường đi Công ty S đang sử dụng là thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà V đã được Nhà nước công nhận. Phần giáp các thửa 174 và 178 (nay là con đường thuộc thửa 209 và thửa 210) bị Công ty S lấn chiếm khoảng: 54m x 6m = 324m^2. Tuy nhiên đất bà V phần đầu giáp đường có cạnh xéo về đất bà V nên phần đường đi này Công ty S chỉ lấn chiếm của bà V khoảng 280m^2. Diện tích bà V được cấp là 1.378m^2 và diện tích đất thực tế hiện nay đang sử dụng chỉ khoảng 1.000m^2, bị thiếu khoảng 400m^2 là do Công ty S lấn chiếm.

Do bà V không sinh sống tại địa phương nên bà V không biết việc sử dụng đất của Công ty S. Năm 2005, bà V được thông tin rằng Công ty S xây hàng rào trên đất nên bà V có đến đất để kiểm tra thì nhận thấy Công ty S xây không đúng ranh giới đất. Lúc này, bà V mới lấy sổ đất ra và phát hiện sơ đồ trên đất của bà V có sự sai sót. Bà V đã khiếu nại việc Công ty S xây tường rào không đúng ranh giới đất và khiếu nại việc cấp bản vẽ cho bà V và Công ty S không đúng đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T từ năm 2006. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T mời bà V làm việc nhiều lần và có nói với bà V việc cấp đất có sai sót, hứa hẹn sẽ điều chỉnh lại sổ đất cho bà V nhưng bà V không thấy thực hiện. Đến năm 2012, bà V không đồng ý nên tiếp tục khiếu nại và đến năm 2013, UBND huyện trả lời việc khiếu nại của bà V là không có cơ sở và yêu cầu bà V có tranh chấp đất với Công ty S thì khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau đó do hoàn cảnh gia đình neo đơn và gặp nhiều khó khăn nên bà V chưa có điều kiện để đi khởi kiện tranh chấp đất với Công ty S để lấy lại đất của mình. Đến nay bà V xác định trong tổng diện tích đất thực tế Công ty S sử dụng có khoảng 400m^2 thuộc quyền sử dụng đất của bà V đã mua của ông Nguyễn Văn L năm 2004. Bà V yêu cầu Công ty S trả lại cho bà Lê Thị V phần đất có tổng diện tích 400m^2 tại thửa đất số 201, cụ thể như sau:

Phần đất thứ nhất diện tích 280m^2 (chiều ngang 6m, dài 54m), có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 209, 210; hướng Tây giáp phần đất còn lại của bà V (thửa đất số 201); hướng Nam giáp đường; hướng Bắc giáp phần đất còn lại của Công ty S (thửa đất số 211).

Phần đất thứ hai có diện tích 120m^2 (chiều ngang 4m, chiều dài 30m), có tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp nêu trên (phần đất tranh chấp diện tích 280m^2), hướng Tây giáp đường, hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà V (thửa đất số 201), hướng Bắc giáp phần đất còn lại của Công ty S (thửa đất số 211).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty S trả cho bà Lê Thị V phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 383,4m^2 tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 12, phường

T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến:

Bà Lê Thị V được UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ diện tích 1.378m^2 thuộc thửa 201, theo GCNQSDĐ số vào sổ 03454 QSDĐ/TU ngày 23/8/2004. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L. Trước khi chuyển nhượng đất cho bà V thì ông L đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ diện tích 1.378m^2 vào ngày 08/11/2001. Đến ngày 15/9/2003 thì phía Công ty S mới được cấp GCNQSDĐ diện tích 6.454m^2. Do đó, có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất của ông L và bà V đã được Nhà nước công nhận và cho quản lý sử dụng trước khi Công ty S được cấp đất.

Căn cứ vào Sơ đồ phát họa mốc ranh giới sử dụng đất ngày 08/6/2004 của UBND thị trấn T có xác nhận của người chuyển nhượng đất cho bà V là ông Nguyễn Văn L, cán bộ địa chính ông Trần Văn C và Chủ tịch thị trấn T ký xác nhận thể hiện: Tứ cận đất ông L chuyển nhượng cho bà V có 05 cạnh trong đó thửa 174 và thửa 178 là hai cạnh riêng biệt tiếp nối nhau tại một điểm ở giữa nghiêng về phía đất ông Quách M; Đất của ông L giáp thửa 173 là giáp ngay điểm gấp khúc của đường đất đỏ kéo qua thửa 174 là một đường thẳng, tuy nhiên khi bà V được cấp GCNQSDĐ cạnh giáp thửa 174 và 178 này lại là một đường thẳng theo hướng nối hai điểm đầu và điểm cuối, phần đất của bà V nghiêng về hướng đất ông Quách M bị mất đi; phần tiếp giáp thửa 173 không nằm ngay đoạn gấp khúc mà cách đoạn gấp khúc tịnh tiến về đất của bà V theo sơ đồ cấp đất của Công ty S là khoảng 4m. Do đó, xét về tổng thể sơ đồ hiện trạng đất của ông L hoàn toàn khác, khi chuyển cho bà V cơ quan đo đạc của UBND huyện T tự ý thay đổi hình thể đất để cấp lại là không đúng. Trong khi đó như đã phân tích nêu trên, đất ông L đã có từ trước khi Công ty S được cấp đất vào năm 2003. Năm 2004, khi bà V nhận chuyển nhượng đất của ông L thì lúc này Công ty S đã được cấp sổ đất và UBND huyện T dựa trên bản vẽ của Công ty S đã có điều chỉnh lại hình thể đất của bà V mà không có sự đồng ý của bà V cho phù hợp với giấy tờ đất của Công ty S là không đúng làm ảnh hưởng quyền lợi của bà V.

Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ của Công ty S do Trung tâm C1 cung cấp ngày 23/9/2024 thì diện tích đất của Công ty S được hình thành từ nhận chuyển nhượng các thửa đất số 210 của hộ ông Nguyễn Văn T1, thửa 169, 173 của hộ ông Nguyễn Văn L1, thửa 209 của bà Nguyễn Thị B và thửa 208 của hộ ông Quách M. Sau khi nhận chuyển nhượng Công ty S làm thủ tục cấp sổ và UBND tỉnh B đã thực hiện thủ tục thu hồi đất và cấp cho Công ty S theo quy định của pháp luật. Các thửa: 208, 209, 110, 169 và 173 đã được thay đổi thành thửa 211 sau khi cấp GCNQSDĐ cho Công ty S. Tuy nhiên, căn cứ theo kết quả bản vẽ đo đạc ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện từ ngoài đường vào (phần đất đang tranh chấp) hướng Đông thửa đất của Công ty S giáp ranh đất với các thửa: 178, 246, 179, 422 và 420 là không phù hợp với thực tế thửa đất giáp ranh được thể hiện theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND tỉnh B phê duyệt bằng Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 05/01/2022, sơ đồ chỉ thể hiện đúng được phần đất

giáp ranh của Công ty S đối với thửa 420 và 422, còn thể hiện đất Công ty Shin Tong giáp thửa 178, 246 và 179 là không đúng. Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được kiểm tra thực tế và chụp từ bản đồ vệ tinh sử dụng đất đã thể hiện như sau: Hướng Đông thửa đất của Công ty S đang sử dụng hiện nay đang giáp các thửa sau: Phần đất thuộc thửa 210, tờ bản đồ 12 diện tích 172,8m^2, phần đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ 12 diện tích 261,4m^2, phần đất thuộc thửa 208, tờ bản đồ 12 diện tích 122,7m^2, phần đất thuộc thửa 422 tờ bản đồ 12 diện tích 299,3m^2, phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ 12 diện tích 1.004m^2. Theo đó theo các hình chụp từ quy hoạch do nguyên đơn cung cấp cũng thể hiện: thửa 210 giáp thửa 178 chứ Công ty Shin Tong không giáp thửa 178, thửa 209 giáp thửa 246 chứ Công ty Shin Tong hiện nay không giáp thửa 246, thửa 208 giáp thửa 179 chứ Công ty Shin Tong hiện nay không giáp thửa 179.

Như vậy, mặc dù trong hồ sơ cấp đất của Công ty S đã hợp từ các thửa 210, 209, 208 nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị B và ông Quách M nhưng trên thực tế các diện tích đất này vẫn còn tồn tại chưa được hợp thành thửa 211 và vẫn nằm ngoài sổ được cấp của Công ty S. Hiện nay 03 thửa đất này là 210, 209 và 208 do Khách sạn H2 đang trực tiếp quản lý sử dụng làm đường đi vào nhà của mình và bà Lê Thị V theo kết quả đo đạc thực tế bị thiếu đất. Như vậy, rõ ràng trong thửa đất 211 của Công ty S hiện nay hoàn toàn có một phần thửa 201 của bà Lê Thị V được cấp chứ chưa bao gồm 03 thửa 208, 209 và 210 đã nhận chuyển nhượng. Lý giải cho việc này chính là do các hộ ông T1, bà B và ông T1 xác định đất của mình không chính xác nên đã giao đất cho Công ty S không đúng vị trí các thửa đã tách chuyển nhượng cho Công ty S.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND tỉnh B phê duyệt bằng Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 là bản đồ công khai quy hoạch của tỉnh Bình Dương có giá trị pháp lý, không tổ chức cá nhân nào có thể làm giả thông tin quy hoạch sử dụng đất của Nhà nước được nên có giá trị làm chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của bà V là có căn cứ và hợp pháp.

Xem xét về tính tương đồng sơ đồ bản vẽ cấp đất của Công ty S theo GCNQSDĐ được cấp năm 2022 với sơ đồ đất của Công ty S theo bản chụp vệ tinh của theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND tỉnh B phê duyệt bằng Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 rõ ràng thấy rằng hai sơ đồ này hoàn toàn trùng khớp nhau về diện tích cũng như số đo tứ cận giáp ranh đất của Công ty S với bà V, sai số ít hơn rất nhiều so với bản vẽ thực tế, cụ thể mặt giáp thửa 173 cũ nay là thửa 211 là 29,9m (sổ đất là 29,94m), cạnh giáp thửa 170, 179, 174 và 178 là 152m (sổ đất là 152,25m), nên nếu công nhận giá trị pháp lý của GCNQSDĐ của Công ty S thì không có lý do gì không công nhận giá trị pháp lý của sơ đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND tỉnh B phê duyệt bằng Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 mà nguyên đơn đã dẫn chiếu.

Xem xét biên bản xác định ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất để cấp cho Công ty S ngày 02/5/2003 mặc dù ông Nguyễn Văn L có ký tên vào biên bản này nhưng biên bản này ông L chỉ ký xác nhận mình là chủ đất giáp ranh chứ hoàn toàn không có nội dung nào xác nhận diện tích và cũng không biết gì về số đo đất để xác nhận. Kết quả đo đạc là của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Cũng theo biên bản này rõ ràng cán bộ địa chính đã có đo đạc thực tế mới có thể xác định được chiều dài các cạnh đất của thửa đất mới xác định cạnh bà V giúp thửa 173 là 29,94m; cạnh đất bà V giáp đường là 61m. Như vậy, căn cứ theo kết quả đo đạc ngày 05/5/2025 thì khoảng cách thực tế sử dụng giữa sổ đất của Công ty S so với GCNQSDĐ là có sự mâu thuẫn và sai số quá nhiều là không phù hợp. Cụ thể:

Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B là cơ quan cấp đất diện tích 6.028m^2 (nếu bao gồm luôn hành lang đường bộ là 6.454m^2, đất hành lang an toàn đường bộ là 426m^2) thuộc thửa 211 cho Công ty S, như vậy nếu việc cấp lại sổ đất năm 2022 thì giải thích lý do vì sao sơ đồ đất của Công ty S năm 2003 khác với sơ đồ cấp đổi năm 2022 nhưng diện tích đất giữ nguyên không thay đổi trong khi năm 2003 đo vẽ chủ yếu bằng tay, bằng không ảnh, năm 2022 kỹ thuật đo đã hiện đại bằng tọa độ?

Việc cấp đổi có cập nhật lại các thửa đất giáp ranh mới hay không khi sơ đồ năm 2003 phía Đông đất Công ty S giáp các thửa 178, 174, 179, 170 Nhưng sau 21 năm các thửa đất liền kề này đã có sự thay đổi thành các thửa 178, 246,179, 422, 420 nhưng sơ đồ cấp đất vẫn giữ nguyên các thửa năm 2003 (có đổi thửa 174 thành thửa 171) mà không cập nhật các thửa mới?

Phần đường đi (hiện nay đang tranh chấp) theo bản vẽ trên GCNQSDĐ của Công ty S tọa độ (4-5) chiều dài 61m nhưng theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay theo bản vẽ ngày 05/5/2025 chiều dài tọa độ 5-6 và phần hành lang chỉ là 47,1m + 4,77m = 51,87m (chênh lệch sai số 9,13m). Cạnh hướng Đông theo giấy chứng nhận cấp 2022 có chiều dài 152,25m nhưng đo đạc thực tế hiện nay là 83,19m + 3,85m + 19,17m + 25,74 m = 141,15m (chênh lệch sai số 10,3m)? Việc sai số từ 9m đến 10m một cạnh là điều hoàn toàn quá vô lý. Điều này chỉ có thể lý giải cán bộ đo đạc hoàn toàn không có đo đạc thực tế mà đưa nguyên sơ đồ bản vẽ cũ từ năm 2003 đổi thành sơ đồ năm 2022 có sự điều chỉnh lại các cạnh sao cho phù hợp diện tích được cấp là 6.028m^2 nên mới xảy ra việc này.

Căn cứ theo sơ đồ bản vẽ đất của ông L và của bà V kèm theo GCNQSDĐ của ông L và bà V thì xét về tỉ lệ thước đo chiều dài đất của bà V giáp thửa 174 và 178 ra đường trước nhà là 54m nhưng thực tế hiện tại đo lại chỉ còn là 50m, thiếu 4m. Ngoài ra so sánh về tỉ lệ bằng thước kẻ, thì cạnh tiếp giáp thửa 173 của ông L có chiều dài 1,8cm, đối chiếu tỉ lệ 1/2000 của trích lục bản đồ trong GCNQSDĐ của ông L thì cạnh này phải có chiều dài 1,8cm x 2.000 = 36.000cm tương đương 36m. Tuy nhiên, theo bản đồ cấp đất của Công ty S thì cạnh tiếp giáp thửa 201 của bà V có chiều rộng là chỉ 30m, tức là thiếu 6m. Như vậy phần đất giáp thửa 173 của bà V bị Công ty S lấn chiếm khoảng 4m x 30m = 120m^2. Tuy nhiên do bản vẽ đo đạc của Tòa án không thể hiện chính xác phần sau tranh

chấp là bao nhiêu nên nguyên đơn chỉ xác định được theo diện tích chung đang tranh chấp mà Tòa án đã xác định là 383,4m^2.

Theo GCNQSDĐ cấp cho Công ty S diện tích 6.028m^2 (nếu bao gồm luôn hành lang đường bộ là 6.454m^2, đất hành lang an toàn đường bộ là 426m^2) như vậy theo kết quả đo vẽ ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thể hiện tổng diện tích Công ty S đang sử dụng là 6.626,6m^2 nhưng Tòa án không làm rõ được trong diện tích đất 6.626,6m^2 này Công ty S sử dụng có bao nhiêu mét vuông nằm trong GCNQSDĐ mà Công ty S được cấp và không xác định được có bao nhiêu mét vuông nằm trong đất hành lang an toàn đường bộ theo GCNQSDĐ, không làm rõ được diện tích đất dư ra so với sổ đất của Công ty S là 173m^2 (6.626m^2 – 6.454m^2 = 173m^2) trên cơ sở đo vẽ thực tế này thuộc thửa đất nào và nằm ở vị trí nào trong tổng diện tích đất đã đo đạc so với GCNQSDĐ mà Công ty S được cấp. Tòa án cũng không xác định được trong diện tích đất 1.113,2m^2 bà V đang sử dụng có bao nhiêu mét vuông thuộc thửa 201, có bao nhiêu mét vuông thuộc hành lang đường đất nên không thể căn cứ vào bản vẽ ngày 05/5/2025 của Tòa án để giải quyết vụ án mà phải căn cứ vào các chứng cứ khác để giải quyết.

Tại Văn bản trả lời đơn số 3880/UBND ngày 07/11/2013 của UBND huyện T là cơ quan cấp đất cho bà V. Theo nội dung văn bản này vào năm 2011 bà V tiến hành đo đạc lại đất và khiếu nại đến UBND huyện T về việc cấp đất cho bà V không đúng. Trên cơ sở bản vẽ đo đạc sử dụng đất của bà V, UBND huyện T đã trả lời như sau*: "Tổng diện tích đất bà V sử dụng bao gồm: 888,9m^2 thuộc thửa 201 tờ bản đồ 12; 82,2m^2 thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ 12;78,1m^2 theo bản đồ địa chính là đường đất, con đường này là ranh giới hành chính giữa thị xã T và T. Tuy nhiên hiện trạng không còn con đường đất, hiện trạng là ranh giới giữa bà V và Doanh nghiệp Đ1 được xác định bằng hàng rào tôn.".* Như vậy, theo hiện trạng sử dụng đất của bà V và Công ty S đã ổn định lâu dài từ năm 2003, năm 2004 đến nay không thay đổi.

Căn cứ theo kết quả đo đạc và kết quả giải quyết này của UBND huyện T có cơ sở xác định trong tổng diện tích đất của bà V đang sử dụng hiện nay chỉ có 888,9m^2 là thuộc thửa 201, tờ bản đồ 12 và 78,1m^2 là đường đất. Như vậy tính luôn diện tích đất mà bà V đang tranh chấp với Công ty S là 383,4m^2 thì đất của bà V sẽ có diện tích là 1.350,4m^2 < 1.378m^2 là hoàn toàn có cơ sở. Việc UBND huyện T đã từng lồng ghép bản đồ để giải quyết khiếu nại của bà V nhưng nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T nói không xác định được các vị trí đất là hoàn toàn vô lý, mang tính né tránh không muốn làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

Như vậy, có cơ sở khẳng định phần đất nguyên đơn đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn và phần đất mà bị đơn nhận chuyển nhượng đã được các chủ đất giao không đúng vị trí theo các phân tích trên đây là hoàn toàn có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 163, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty S trả lại cho bà V diện tích đất tranh chấp là 383,4m^2.

Quá trình tố tụng, bị đơn và người đại diện hợp pháp của trình bày:

Công ty S sử dụng thửa đất số 211 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) trên cơ sở thuê đất của Nhà nước, trước thời điểm thuê đã tiến hành nhận chuyển nhượng, bồi thường và giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật. Công ty đã được cắm mốc, bàn giao đất và được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật. Công ty đã sử dụng đất ổn định từ thời điểm thuê đất và được cấp GCNQSDĐ cho đến nay. Do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H), Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) không trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị V đối với bị đơn Công ty TNHH S về việc yêu cầu Công ty TNHH S trả lại phần đất diện tích 383,4m^2 tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 12, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị V phải chịu số tiền 12.353.601 đồng (mười hai triệu ba trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm lẻ một đồng), được trừ vào số tiền đã tạm ứng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị V được miễn án phí.

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

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, ông Lê Thế T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty S trả lại cho bà V phần đất có diện tích 383,4m^2 và di dời toàn bộ tài sản gắn liền với đất Công ty S đã đầu tư xây dựng trên diện tích đất phải trả lại cho nguyên đơn.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 08/QĐKN/VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực

17 – Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thứ nhất, bà Lê Thị V được UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ diện tích 1.378m² thuộc thửa 201, tờ bản đồ 12 do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L. Trước khi chuyển nhượng đất cho bà V thì ông L đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ diện tích 1.378m² vào ngày 08/11/2001. Sau đó, đến ngày 15/9/2003 thì phía Công ty TNHH S mới được cấp GCNQSDĐ diện tích 6.454m². Có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất của ông L và bà V đã được Nhà nước công nhận và cho quản lý sử dụng trước khi Công ty TNHH S được cấp đất. Về nguồn gốc đất ông Nguyễn Văn L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 năm 2001. Căn cứ vào thông tin cập nhật biến động đất đai trong GCNQSDĐ của ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa 178 để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 08/11/2001 thì có cơ sở đất ông L được cấp có đo đạc thực tế. Như vậy, việc ông L chuyển nhượng nguyên thửa đất cho bà V thì cũng xem như đất bà V có đo đạc thực tế.

Thứ hai, căn cứ vào sơ đồ phát họa mốc ranh giới sử dụng đất ngày 08/6/2004 của UBND thị trấn T có xác nhận của chủ đất người chuyển nhượng đất cho bà V là ông Nguyễn Văn L, cán bộ địa chính ông Trần Văn C và Chủ tịch thị trấn T ký xác nhận thể hiện: Tứ cận đất ông L chuyển nhượng cho bà V có 05 cạnh trong đó thửa 174 và thửa 178 là hai cạnh riêng biệt tiếp nối nhau tại một điểm ở giữa nghiêng về phía đất ông Quách M; đất của ông L giáp thửa 173 là giáp ngay điểm gấp khúc của đường đất đỏ kéo qua thửa 174 là một đường thẳng và điều này hoàn toàn phù hợp trích lục bản đồ đất của hộ ông Nguyễn Văn L1 trong GCNQSDĐ số 00802 QSDĐ/TU ngày 27/4/2000 trước khi ông Nguyễn Văn L1 chuyển nhượng cho Công ty S. Ranh giới đất của ông Nguyễn Văn L1 và ông Nguyễn Văn L là ngay đường gấp khúc kéo qua thửa 174 chứ không phải cách đường gấp khúc 4m về hướng thửa 201 của bà V.

Trong khi đó khi bà V được cấp GCNQSDĐ cạnh giáp thửa 174 và 178 này lại là một đường thẳng theo hướng nối hai điểm đầu và điểm cuối, phần đất của bà V nghiêng về hướng đất ông Quách M bị mất đi; phần tiếp giáp thửa 173 không nằm ngay đoạn gấp khúc mà cách đoạn gấp khúc tịnh tiến về đất của bà V theo sơ đồ cấp đất của Công ty S là khoảng 4m; Do đó xét về tổng thể sơ đồ hiện trạng đất của ông L hoàn toàn khác, khi chuyển cho bà V cơ quan đo đạc của UBND huyện T tự ý thay đổi hình thể đất để cấp lại là không đúng. Như vậy mặc dù bà V được cấp đất sau Công ty S nhưng xét về nguồn gốc thì đất này của ông L đã có từ trước (năm 2001) là trước khi Công ty S được cấp đất vào năm 2003. Năm 2004 ông L chuyển nhượng cho bà V, như vậy đến thời điểm Công ty S được cấp sổ đất là do UBND huyện T dựa trên bản vẽ của Công ty S đã có điều chỉnh lại hình thể đất và vị trí đất của bà V mà không có sự đồng ý của bà V cho phù hợp với giấy tờ đất của Công ty S là không đúng làm ảnh hưởng quyền lợi của bà V.

Thứ ba, căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ của Công ty S do Trung tâm C1 cung cấp ngày 23/9/2024 thì diện tích đất của Công ty S được hình thành từ nhận chuyển nhượng các thửa đất số 210 của hộ ông Nguyễn Văn T1; thửa 169, 173 của hộ ông Nguyễn Văn L1; thửa 209 của bà Nguyễn Thị B và thửa 208 của hộ ông Quách M tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi nhận chuyển nhượng Công ty S làm thủ tục cấp sổ và UBND tỉnh B đã thực hiện thủ tục thu hồi đất và cấp cho Công ty S theo quy định của pháp luật. Các thửa 208, 209, 110, 169 và 173 đã được thay đổi thành thửa 211 sau khi cấp GCNQSDĐ cho Công ty S. Tuy nhiên căn cứ theo kết quả bản vẽ đo đạc ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện từ ngoài đường vào (phần đất đang tranh chấp) hướng đông đất của Công ty S giáp ranh đất với các thửa 178, 246, 179, 422 và 420 là không phù hợp với thực tế thửa đất giáp ranh được thể hiện theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND tỉnh B phê duyệt bằng Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 05/01/2022, sơ đồ chỉ thể hiện đúng được phần đất giáp ranh của Công ty S đối với thửa 420 và 422, còn thể hiện đất Công ty Shin Tong giáp thửa 178, 246 và 179 là không đúng. Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được kiểm tra thực tế và chụp từ bản đồ vệ tinh sử dụng đất đã thể hiện như sau: Hướng Đông đất Công ty S đang sử dụng hiện nay đang giáp các thửa sau:

- Phần đất thuộc thửa 210, tờ bản đồ 12 diện tích 172,8m²;
- Phần đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ 12 diện tích 261,4m²;
- Phần đất thuộc thửa 208, tờ bản đồ 12 diện tích 122,7m²;
- Phần đất thuộc thửa 422 tờ bản đồ 12 diện tích 299,3m²;
- Phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ 12 diện tích 1.004m².

Thửa 210 giáp thửa 178 chứ Công ty S không giáp thửa 178, thửa 209 giáp thửa 246 chứ Công ty Shin Tong hiện nay không giáp thửa 246, thửa 208 giáp thửa 179 chứ Công ty Shin Tong hiện nay không giáp thửa 179.

Mặc dù trong hồ sơ cấp đất của Công ty S đã hợp từ các thửa 210, 209, 208 nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn T1, của bà Nguyễn Thị B và ông Quách M tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh nhưng trên thực tế các diện tích đất này vẫn còn tồn tại chưa được hợp thành thửa 211 và vẫn nằm ngoài sổ được cấp của Công ty S. Hiện nay 03 thửa đất này là 210, 209 và 208 Khách sạn H2 đang trực tiếp quản lý sử dụng làm đường đi vào nhà của mình và bà Lê Thị V theo kết quả đo đạc thực tế bị thiếu đất.

Như vậy rõ ràng trong thửa đất 211 của Công ty S hiện nay hoàn toàn có một phần thửa 201 của bà Lê Thị V được cấp chứ chưa bao gồm 03 thửa 208, 209 và 210 đã nhận chuyển nhượng. Lý giải cho việc này chính là do các hộ ông T1, bà B và ông T1 xác định đất của mình không chính xác nên đã giao đất cho Công ty S không đúng vị trí các thửa đã tách chuyển nhượng cho Công ty S.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND tỉnh B phê duyệt bằng Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 là bản đồ công khai quy hoạch của tỉnh Bình Dương có giá trị pháp lý, không tổ chức cá nhân nào có thể làm giả thông tin quy hoạch sử dụng đất của Nhà nước được nên có giá trị làm chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của bà V là có căn cứ và hợp pháp.

Thứ tư, xem xét về tính tương đồng sơ đồ bản vẽ cấp đất của Công ty S theo GCNQSDĐ được cấp năm 2022 với sơ đồ đất của Công ty S theo bản chụp vệ tinh của theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND tỉnh B phê duyệt bằng Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 rõ ràng thấy rằng hai sơ đồ này hoàn toàn trùng khớp nhau về diện tích cũng như số đo tứ cận giáp ranh đất của Công ty S với bà V, sai số ít hơn rất nhiều so với bản vẽ thực tế, cụ thể mặt giáp thửa 173 cũ nay là thửa 211 là 29,9m (sổ đất là 29,94m), cạnh giáp thửa 170, 179, 174 và 178 là 152m (sổ đất là 152,25m), nên nếu công nhận giá trị pháp lý của GCNQSDĐ của Công ty S thì không có lý do gì không công nhận giá trị pháp lý của sơ đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND tỉnh B phê duyệt bằng Quyết định số 07/QĐ- UBND ngày 05/01/2022 mà nguyên đơn đã dẫn chiếu.

Thứ năm, xem xét biên bản xác định ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất để cấp cho Công ty S ngày 02/5/2003 mặc dù ông Nguyễn Văn L có ký tên vào biên bản này nhưng biên bản này ông L chỉ ký xác nhận mình là chủ đất giáp ranh chứ hoàn toàn không có nội dung nào xác nhận diện tích và cũng không biết gì về số đo đất để xác nhận. Kết quả đo đạc là của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Cũng theo biên bản này rõ ràng cán bộ địa chính đã có đo đạc thực tế mới có thể xác định được chiều dài các cạnh đất của thửa đất mới xác định cạnh bà V giáp thửa 173 là 29,94m; cạnh đất bà V giáp đường là 61m. Như vậy căn cứ theo kết quả đo đạc ngày 05/5/2025 thì khoảng cách thực tế sử dụng giữa sổ đất của Công ty S so với GCNQSDĐ là có sự mâu thuẫn và sai số quá nhiều là không phù hợp. Cụ thể:

Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B là cơ quan cấp đất diện tích 6.028m² (nếu bao gồm luôn hành lang đường bộ là 6.454m², đất hành lang an toàn đường bộ là 426m²) thuộc thửa 211, tờ bản đồ 12 cho Công ty S, như vậy nếu việc cấp lại sổ đất năm 2022 thì giải thích lý do vì sao sơ đồ đất của Công ty S năm 2003 khác với sơ đồ cấp đổi năm 2022 nhưng diện tích đất giữ nguyên không thay đổi trong khi năm 2003 đo vẽ chủ yếu bằng tay, bằng không ảnh, năm 2022 kỹ thuật đo đã hiện đại bằng tọa độ.

Việc cấp đổi có cập nhật lại các thửa đất giáp ranh mới hay không khi sơ đồ năm 2003 phía đông đất Công ty S giáp các thửa 178, 174, 179, 170 nhưng sau 21 năm các thửa đất liền kề này đã có sự thay đổi thành các thửa 178, 246,179, 422, 420 nhưng sơ đồ cấp đất vẫn giữ nguyên các thửa năm 2003 (có đổi thửa 174 thành thửa 171) mà không cập nhật các thửa mới.

Phần đường đi (hiện nay đang tranh chấp) theo bản vẽ GCNQSDĐ của Công ty S (4-5) chiều dài 61m nhưng theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay theo bản vẽ ngày 05/5/2025 chiều dài tọa độ 5-6 và phần hành lang chỉ là 47,1m + 4,77m = 51,87m (chênh lệch sai số 9,13m); cạnh hướng Đông theo giấy chứng nhận cấp năm 2022 có chiều dài 152,25m nhưng đo đạc thực tế hiện nay là 83,19m + 3,85m + 19,17m + 25,74m = 141,15m (chênh lệch sai số 10,3m)? Việc sai số từ 9m đến 10m một cạnh là điều hoàn toàn quá vô lý. Điều này chỉ có thể lý giải cán bộ đo đạc hoàn toàn không có đo đạc thực tế mà đưa nguyên sơ đồ bản vẽ cũ từ năm 2003 đổi thành sơ đồ năm 2022 có sự điều chỉnh lại các cạnh sao cho phù hợp diện tích được cấp là 6.028m² nên mới xảy ra việc này. Thêm vào đó, hiện trạng thực tế sử dụng của Công ty S không hề thay đổi từ năm 2005 và hoàn toàn phù hợp theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 05/5/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17, tuy nhiên bị đơn đã đo đạc thực tế 02 lần đều không thay đổi diện tích trên GCNQSDĐ nhưng tăng 172,6m² về mặt sử dụng thực tế là điều không phù hợp.

Thứ sáu, căn cứ theo sơ đồ bản vẽ đất của ông L và của bà V kèm theo GCNQSDĐ của ông L và bà V thì xét về tỉ lệ thước đo chiều dài đất của bà V giáp thửa 174 và 178 ra đường trước nhà là 54m nhưng thực tế hiện tại đo lại chỉ còn là 50m, thiếu 4m. Ngoài ra so sánh về tỉ lệ bằng thước kẻ, thì cạnh tiếp giáp thửa 173 của ông L có chiều dài 1,8cm, đối chiếu tỉ lệ 1/2000 của trích lục bản đồ trong GCNQSDĐ của ông L thì cạnh này phải có chiều dài 1,8cm x 2000 = 3.600cm tương đương 36m. Tuy nhiên theo bản đồ cấp đất của Công ty S thì cạnh tiếp giáp thửa 201 của bà V có chiều rộng là chỉ 30m, tức là thiếu 6m. Như vậy phần đất giáp thửa 173 của bà V bị Công ty S lấn chiếm khoảng 4m x 30m = 120m². Tuy nhiên do bản vẽ đo đạc của Tòa án không thể hiện chính xác phần sau tranh chấp là bao nhiêu nên nguyên đơn chỉ xác định được theo diện tích chung đang tranh chấp mà Tòa án đã xác định là 383,4m².

Thứ bảy, theo GCNQSDĐ cấp cho Công ty S diện tích 6.028m² (nếu bao gồm luôn hành lang đường bộ là 6.454m², đất hành lang an toàn đường bộ là 426m²) như vậy theo kết quả đo vẽ ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thể hiện tổng diện tích Công ty S đang sử dụng là 6.626,6m² nhưng Tòa án không làm rõ được trong diện tích đất 6.626,6m² này Công ty S sử dụng có bao nhiêu mét vuông nằm trong GCNQSDĐ mà Công ty S được cấp và không xác định được có bao nhiêu mét vuông nằm trong đất hành lang an toàn đường bộ theo GCNQSDĐ, không làm rõ được diện tích đất dư ra so với số đất của Công ty S là 173m² (6.626m² - 6.454m² = 173m²) trên cơ sở đo vẽ thực tế này thuộc thửa đất nào và nằm ở vị trí nào trong tổng diện tích đất đã đo đạc so với sổ đất mà Công ty S được cấp? Tòa án cũng không xác định được trong diện tích đất 1.113,2m² bà V đang sử dụng có bao nhiêu mét vuông thuộc thửa 201, có bao nhiêu mét vuông thuộc hành lang đường đất nên không thể căn cứ vào bản vẽ ngày 05/5/2025 của Tòa án để giải quyết vụ án mà phải căn cứ vào các chứng cứ khác để giải quyết.

Tại Văn bản trả lời đơn số 3880/UBND ngày 07/11/2013 của UBND huyện T là cơ quan cấp đất cho bà V. Theo nội dung văn bản này vào năm 2011 bà V tiến hành đo đạc lại đất và khiếu nại đến UBND huyện T về việc cấp đất cho bà V không đúng. Trên cơ sở bản vẽ đo đạc sử dụng đất của bà V, UBND huyện T đã trả lời như sau: "Tổng diện tích đất bà V sử dụng bao gồm: 888,9m² thuộc thửa 201 tờ bản đồ 12; 82,2m² thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ 12; 78,1m² theo bản đồ địa chính là đường đất, con đường này là ranh giới hành chính giữa thị xã T và T. Tuy nhiên hiện trạng không còn con đường đất, hiện trạng là ranh giới giữa bà V và Doanh nghiệp Đ1 được xác định bằng hàng rào tôn." Như vậy, theo hiện trạng sử dụng đất của V và Công ty S đã ổn định lâu dài từ năm 2003, năm 2004 đến nay không thay đổi.

Căn cứ theo kết quả đo đạc và kết quả giải quyết này của UBND huyện T có cơ sở xác định trong tổng diện tích đất của bà V đang sử dụng hiện nay chỉ có 888,9 m² là thuộc thửa 201, tờ bản đồ 12 và 78,1m² là đường đất. Như vậy tính luôn diện tích đất mà bà V đang tranh chấp với Công ty S là 383,4m² thì đất của bà V sẽ có diện tích là 1.350,4m² < 1.378m² là hoàn toàn có cơ sở. Việc UBND huyện T đã từng lồng ghép bản đồ để giải quyết khiếu nại của bà V nhưng nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T nói không xác định được các vị trí đất là hoàn toàn vô lý, mang tính né tránh không muốn làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

Thứ tám, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất cấp cho nguyên đơn không đo đạc thực tế nên hiện nay có việc thiếu đất là phù hợp điều này đồng nghĩa với việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc nguyên đơn có đo đạc thực tế nhưng lại dư đất cũng là phù hợp là điều hết sức phi lý.

Thứ chín, tại Điều 175 Bộ luật Dân sự quy định về ranh giới đất giữa các bất động sản như sau: "1. 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…".

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng vào năm 2005 khi bị đơn xây dựng hàng rào nguyên đơn không khiếu nại để cho rằng nguyên đơn mặc nhiên chấp nhận hàng rào này là ranh đất là không đúng tin thần của quy định này. Tường rào này bị đơn xây nguyên đơn không được biết, khi nguyên đơn biết có khiếu nại UBND từ năm 2005, 2012 và đến nay vẫn còn khiếu nại và phát sinh tranh chấp. Tường rào này mới hình thành được 20 năm và quá trình xây dựng đến nay nguyên đơn vẫn thường xuyên đi khiếu nại nên Tòa án sơ thẩm không thể nhận định cho rằng nguyên đơn không khiếu nại là mặc nhiên chấp nhận ranh giới đã tồn tại 20 năm này là không đúng quy định của pháp luật tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên nhận định này của cấp sơ thẩm là không phù hợp. Như vậy trên cơ sở các GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị V1, Công ty S, kết quả đo đạc thực tế để xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã thiếu khách quan khi xem xét chứng cứ, không toàn diện trong việc đánh giá chứng cứ, chưa thu thập chứng cứ một cách đầy đủ và quyết định

không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của nguyên đơn. Kháng nghị của Viện kiểm sát là hoàn toàn phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 163, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát để sửa án sơ thẩm theo hướng buộc Công ty S trả lại cho bà V1 diện tích đất tranh chấp là 383,4m².

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày, đất do Công ty S thuê của Nhà nước trả tiền thuê hàng năm, bị đơn sử dụng đúng ranh, mốc giới được cơ quan có thẩm quyền bàn giao. Việc nguyên đơn bị thiếu diện tích đất có thể do trước đó đất thuộc phần đất nguyên đơn tranh chấp và đã thỏa thuận với Doanh nghiệp Đ1 chia đôi con đường để sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án:

Tại Văn bản số 1908 ngày 30/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác định thửa số 201 diện tích 1.378m^2 cấp cho nguyên đơn được đo đạc tách ra từ thửa đất số 178, tờ bản đồ 12 và được cập nhập, chỉnh lý trên nguồn bản đồ địa chính được thành lập bằng phương pháp ảnh hàng không, nguồn gốc đất do nguyên đơn bà V1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L. Tại thời điểm ông L chuyển nhượng cho bà V1 không đo đạc thực tế. Tuy nhiên tại phần biến động GCNQSDĐ đối với thửa 178 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 năm 1999 thể hiện nội dung cập nhật ngày 08/10/2001 việc ông T1 tách diện tích 1.378m^2 từ thửa 178 và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L. Từ nội dung trên có cơ sở cho rằng thửa đất số 201 khi hình thành và cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn L ngày 08/11/2001 đã được đo đạc thực tế. Khi ông L chuyển nhượng cho nguyên đơn bà V1 năm 2004 tuy chỉ thực hiện trích lục trên bản đồ địa chính nhưng thực tế diện tích đất không hề thay đổi vì bà V1 từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không thực hiện việc xây dựng hoặc làm thay đổi hình thể cũng như hiện trạng đất. Do đó nếu diện tích thửa 201 có biến động thì cũng chỉ tăng hoặc giảm trong phạm vi sai số nhất định. Tuy nhiên thực tế đo đạc theo Mảnh trích lục ngày 05/5/2025 thì thửa đất số 201 chỉ còn 1.113,2m^2, giảm 264,8m^2.

Thửa đất số 211 diện tích 6.454m^2 cấp cho bị đơn trên cơ sở đo đạc thực tế và cập nhật chỉnh lý trên nguồn bản đồ địa chính được thành lập bằng phương pháp ảnh hàng không, nguồn gốc đất được hình thành từ 05 thửa đất gồm một phần thửa 178 của ông Nguyễn Văn T1 (thửa mới 210), thửa 169, 173 của ông Nguyễn Văn L1, một phần thửa 174 của bà Nguyễn Thị B (thửa mới 209) và một phần thửa 179 của ông Quách M (thửa mới 208). Năm 2003, Công ty S thực hiện

việc bồi thường cho 04 hộ dân nêu trên. Ngày 15/9/2003, UBND tỉnh B quyết định thu hồi diện tích 6.454m^2, cho Công ty S thuê diện tích đất trên và cấp GCNQSDĐ cho Công ty. Trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho Công ty S tại Biên bản xác định ranh mốc giới thửa đất ngày 02/5/2003, các chủ đất liền kề thống nhất xác định ranh giới trong đó có ông Nguyễn Văn L, chủ thửa 201. Năm 2022, Công ty S có đo đạc lại thửa đất và được cấp đổi lại GCNQSDĐ với diện tích đất không đổi là 6.454m^2 tuy nhiên lúc này hiện trạng đất đã có tường xây cố định của Công ty tại cạnh tiếp giáp thửa 201 giống như hiện trạng thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án ngày 26/11/2024 nhưng kết quả đo đạc ngày 05/5/2025 thì diện tích thửa 211 lại tăng 172,6m^2. Thửa đất 211 cấp cho bị đơn có đo đạc thực tế qua hai lần cấp đổi nhưng hiện nay lại tăng hơn 172,6m^2 so với GCNQSDĐ được cấp là không phù hợp.

Xét thấy, nguyên đơn không sinh sống trên đất nên không thể biết được bị đơn xây dựng tường xây vào thời điểm nào. Tại Biên bản làm việc ngày 06/12/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng T cũng xác định thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của ông L phần ranh giới ở hướng Tây thửa 201 với đất của Công ty S đã xác định ranh giới nhưng chưa xây dựng hàng rào. Qua đó có cơ sở cho rằng khi bị đơn thiết lập ranh giới là đất liền kề nên tường xây của bị đơn không được xem là ranh giới 02 thửa đất 201 và 211. Mặt khác, nguyên đơn chưa giờ từ bỏ quyền của chủ sử dụng đất cụ thể là vào năm 2012, nguyên đơn có khiếu nại về việc sai lệch diện tích thửa đất số 201 theo đó nguyên đơn cho rằng nguyên đơn bị mất đất và bị Công ty S lấn chiếm. Sau khi có kết quả trả lời của C2 cho rằng Công ty S không lấn chiếm đất của nguyên đơn thì nguyên đơn vẫn thể hiện ý kiến rằng không đồng ý đối với kết quả làm việc ngày 06/12/2012 này.

Ngoài ra, theo sơ đồ phát họa ranh giới đất có trong hồ sơ cung cấp thông tin thửa 201 đối chiếu với kết quả đo đạc thực tế thì cạnh hướng Bắc thửa 201 có chiều dài là 29,98m/29,94m giảm 0,04m; Tại cạnh hướng Đông của thửa 201 có chiều dài là 61m/51,87m giảm 9,13m. Thửa 201 của nguyên đơn nằm phía dưới thửa 211 của bị đơn và các cạnh hướng Bắc và hướng Đ đều tiếp giáp với thửa 211, tuy nhiên thể hiện theo kết quả đo đạc thì chiều dài thửa 201 cạnh hướng Đông bị thiếu hơn 9m. Tại Biên bản làm việc ngày 06/12/2012, đại diện UBND phường T xác định đường đất giáp cạnh hướng Nam thửa 201 được mở rộng nên làm cho diện tích thửa 201 bị giảm đi tuy nhiên Tòa án chưa xác minh làm rõ việc mở rộng đường như thế nào, có lấy đất của nguyên đơn hay không và nếu có thì diện tích bị lấy làm đường là bao nhiêu.

Đồng thời, tại cạnh hướng Tây thửa 201 trước kia có con đường đất nhưng hiện nay đã không còn tồn tại, theo lời khai của nguyên đơn thì nguyên đơn đã cùng chủ sử dụng đất tiếp giáp phía còn lại của con đường là Công ty Đ2 chia diện tích con đường ra để sử dụng nên trong diện tích nguyên đơn xác định theo kết quả đo đạc ngày 05/5/2025 bao gồm một phần diện tích con đường đã có trước đó. Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn chia đôi con đường cho Doanh nghiệp Đ1 sử dụng mới dẫn đến việc thiếu diện tích đất là không có cơ sở vì mặc dù con

đường không còn trên thực tế nhưng vẫn thể hiện tại bản đồ địa chính trước đây. Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cụ thể vào năm 2011 bà V1 tiến hành đo đạc lại đất và khiếu nại đến UBND huyện T về việc cấp đất cho bà V1 không đúng. Trên cơ sở bản vẽ đo đạc sử dụng đất của bà V1, UBND huyện T đã trả lời tại Văn bản trả lời đơn số 3880/UBND ngày 07/11/2013 như sau: "Tổng diện tích đất bà V1 sử dụng bao gồm: 888,9m^2 thuộc thửa 201 tờ bản đồ 12; 82,2m^2 thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ 12; 78,1m^2 theo bản đồ địa chính là đường đất, con đường này là ranh giới hành chính giữa thị xã T và T. Tuy nhiên hiện trạng không còn con đường đất, hiện trạng là ranh giới giữa bà V1 và Doanh nghiệp Đ1 được xác định bằng hàng rào tôn". Căn cứ theo kết quả đo đạc và kết quả giải quyết này của UBND huyện T có cơ sở xác định trong tổng diện tích đất của bà V1 đang sử dụng hiện nay chỉ có 888,9m^2 là thuộc thửa 201, tờ bản đồ 12 và 78,1m là đường đất. Như vậy, tính luôn diện tích đất mà bà V1 đang tranh chấp với Công ty S là 383,4m^2 thì đất của bà V1 sẽ có diện tích là 1.350,4m^2 < 1.378m^2 là hoàn toàn có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa án không xem xét, đánh giá tài liệu này.

Xét thấy, Tòa án chỉ dựa vào việc bị đơn xây tường năm 2004 không được sự thống nhất giữa các chủ đất làm căn cứ giải quyết vụ án mà không xác minh, thu thập thêm các nội dung còn chưa được làm rõ trong hồ sơ vụ án, qua đó tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa thật sự khách quan, toàn diện.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh theo được thực hiện đúng thẩm quyền và thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 288, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại phần đất diện tích 383,4m^2 cho nguyên đơn, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết tại nơi có bất động sản và xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp quy định pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H), Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2025 và Bản vẽ đo đạc ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện phần đất tranh chấp đo đạc thực tế là 383,4m^2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); phần đất tranh chấp có cạnh hướng Tây giáp thửa đất số 201 (do bà V1 đứng tên) và giáp một phần thửa đất số 211 (do Công ty S đứng tên). Phần đất tranh chấp hiện nay do bị đơn sử dụng.

Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 383,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 201 có nguồn gốc do bà V1 nhận chuyển nhượng của ông L, tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng bà V1 không trực tiếp quản lý, sử dụng nên Công ty S xây hàng rào lấn chiếm của bà V1. Bị đơn Công ty S xác định sử dụng thửa đất số 211 trên cơ sở thuê đất của Nhà nước, đã được cắm mốc, bàn giao đất và đã sử dụng đất ổn định từ thời điểm thuê đất và được cấp GCNQSDĐ cho đến nay, không lấn chiếm thửa đất số 201 của bà V1.

[2.2] Xét quá trình hình thành các thửa đất số 201 và 211 thấy rằng:

[2.2.1] Đối với thửa đất số 201:

Ngày 23/8/2004, bà Lê Thị V được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số U412091, số vào sổ 03454 QSDĐ/TU đối với thửa đất số 201 với diện tích 1.378m^2. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2004.

Trước đó, hộ ông Nguyễn Văn L đã được cấp GCNQSDĐ số T832887, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 01137QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp ngày 08/11/2001 đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.378m^2. Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn L nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn T1 một phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.378m^2.

Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị V đều không qua đo đạc thực tế, chỉ trích lục từ bản đồ địa chính.

Căn cứ Bản vẽ đo đạc ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện thửa đất số 201 có diện tích 1.113,2m^2 (chưa tính diện tích đất tranh chấp 383,4m^2).

[2.2.2] Đối với thửa đất số 211:

Ngày 15/9/2003, Công ty S được UBND tỉnh B cấp GCNQSDĐ số T 751803, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 282 QSDĐ/2003 đối với thửa đất số 211, tờ

bản đồ số 12, tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 6.028m^2, hình thức: thuê đất, mục đích sử dụng: xây dựng công trình công nghiệp.

Ngày 18/3/2022, Công ty S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 248414, số vào sổ cấp GCN: CT80360 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 12, tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 6.028m^2, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (cấp đổi GCNQSDĐ số T 751803 ngày 15/9/2003).

Thửa đất số 211 được hợp từ các thửa đất số: 169, 173, 208 (tách từ thửa đất số 179), 209 (tách từ thửa đất số 174), 210 (tách từ thửa đất số 178) với diện tích 6.028m^2 (đã trừ 426m^2 đất HLATĐB). Trong đó:

Thửa đất số 169 và 173, tờ bản đồ số 12 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số O 350437, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00802 QSDĐ/TU ngày 27/4/2000 cho hộ ông Nguyễn Văn L1, diện tích 5.897m^2.

Thửa đất số 208 được tách từ thửa đất số 179, tờ bản đồ số 12 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số O 844708, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00782QSDĐ/TU ngày 28/01/2000 cấp cho hộ ông Quách M, diện tích 3.472m^2.

Thửa đất số 209 được tách thửa đất số 174, tờ bản đồ số 12 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số O 821887, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00265QSDĐ/TU ngày 29/7/1999 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B, diện tích 5.982m^2.

Thửa đất số 210 được tách từ thửa đất số 178, tờ bản đồ số 12 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số O 821008, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00381 QSDĐ/TU ngày 29/7/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn T1, diện tích 2.122m^2.

Ngày 15/9/2003, UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định số 3551/QĐ-CT thu hồi khu đất có tổng diện tích 6.454m^2 của 04 hộ dân cụ thể: 173m^2 tại thửa đất số 178 của hộ ông Nguyễn Văn T1; 5.897m^2 tại thửa đất số 169 và 173 của hộ ông Nguyễn Văn L1; 261m^2 tại thửa đất số 174 của bà Nguyễn Thị B; 123m^2 tại thửa đất số 179 của hộ ông Quách M để cho Công ty S thuê đất. Công ty S và 04 hộ dân nêu trên đã ký kết Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất (*bút lục 231 – 242*).

Việc cấp GCNQSDĐ cho Công ty S có đo đạc thực tế diện tích 6.028m^2 (đã trừ 426m^2 HLBN-GTNT) theo Biên bản xác định ranh giới mốc thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 02/5/2003 (*bút lục 228-229*), Bản đồ địa chính (*bút lục 230*).

Căn cứ Bản vẽ đo đạc ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện thửa đất số 211 có diện tích 6.156m^2 + 87,2m^2 (chưa tính diện tích đất tranh chấp 383,4m^2).

[2.3] Như vậy, qua phân tích quá trình hình thành, nguồn gốc các thửa đất nêu trên cho thấy, thửa đất số 211 cấp GCNQSDĐ cho Công ty S là do Nhà nước

cho thuê đất thu tiền hàng năm. Khi cho thuê đất đã tiến hành thu hồi đất và bồi thường cho các hộ ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị B và ông Quách M; đồng thời, theo Biên bản xác định ranh giới mốc thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 02/5/2003 đối với phần đất Công ty S đã quản lý, sử dụng thể hiện tại cạnh hướng Nam của thửa đất giáp với thửa đất số 201 của ông Nguyễn Văn L, tại cạnh hướng Đông giáp với đất ông Bùi Văn H1, ông Quách M, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T1, những hộ dân này cũng đã ký tên xác nhận đất tiếp giáp (*bút lục 228-229*) và Sở Địa chính có lập Biên bản v/v: cắm mốc bàn giao xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất ngày 19/9/2003 (*bút lục 222 – 223*). Theo Công văn số 528/CV-XD ngày 25/5/2005 của Sở Xây dựng tỉnh B về việc kiểm tra hiện trạng xây dựng công trình của Công ty S đã có, theo đó xác định Công trình nhà máy của Công ty S đã được xây dựng hoàn chỉnh (gồm có nhà bảo vệ, nhà xe, nhà văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, nhà nghỉ trưa của công nhân…) (*bút lục 166-168*). Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận công trình của Sở Xây dựng tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận công trình số 151385/CNCT ngày 12/9/2005 cho Công ty S có cơ sở xác định tài sản đã có trước thời điểm này. Ngoài ra, căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2025 và Bản vẽ đo đạc ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện trên phần đất tranh chấp có một phần nhà để xe diện tích 99,8m^2 (kết cấu: cột + khung bằng thép, mái tôn, nền bê tông) và nhà bảo vệ diện tích 22,6m^2 (kết cấu: tường xây gạch có tô, nền gạch men, trần bê tông + lợp ngói), 02 trụ cổng, 02 cánh cửa cổng bằng sắt, 01 phần nền bê tông, 01 bức tường xây gạch có tô cao 2,3m tại cạnh hướng Tây, hướng Nam của phần đất tranh chấp giáp thửa 201, 01 bức tường xây gạch có tô + khung sắt tại cạnh hướng Đông của phần đất tranh chấp, 06 cây hồng lộc, 03 cây mãng cầu, 01 cây khế, 01 cây ổi, 01 cây mai chiếu thủy. Các tài sản trên do Công ty S xây dựng, tạo lập và hiện đang quản lý, sử dụng. Thời điểm Công ty S xác lập ranh giới này, không bị ai tranh chấp kể cả nguyên đơn, không bị xử lý vi phạm hành chính.

Hơn nữa, so sánh số liệu đo đạc thực tế giữa Bản vẽ đo đạc ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và Bản đồ địa chính ngày 13/5/2003 (*bút lục 230*) có trong hồ sơ cấp thửa đất số 211 cho Công ty S thì ở các cạnh tiếp giáp với thửa đất số 201 gồm một phần cạnh hướng Tây thửa 211 đo đạc năm 2003 có chiều dài là 61m, nay đo đạc thực tế 55,72m (cộng chiều dài đất cả các đỉnh thửa 2, 3, 5, 6 và 4,77m phạm vi HLBVATĐB), giảm 5,28m; ở một phần cạnh hướng Nam của thửa đất số 211 giáp thửa đất số 201 (cạnh có nhà xe, nhà bảo vệ) đo đạc thực tế năm 2003 là 29,94m, nay đo đạc thực tế là 29,98m, chỉ tăng 0,04m không đáng kể.

Như vậy, có cơ sở xác định tại cạnh hướng N, một phần cạnh hướng Tây của thửa đất số 211 do Công ty S đã quản lý, sử dụng đất từ thời điểm năm 2003, được chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L xác nhận, Công ty S đã sử dụng đất, tiến hành xây dựng nhà bảo vệ, nhà để xe từ năm 2005. Trong khi đó, căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Lê Thị V thì đến ngày 02/6/2004, hộ ông Nguyễn Văn L mới chuyển nhượng đất cho bà V và đến ngày 23/8/2004, bà V được cấp

GCNQSDĐ. Qua đó cho thấy, hiện trạng và ranh giới đất của ông L với Công ty S đã được xác lập trước thời điểm bà V nhận chuyển nhượng và ông L đã xác nhận ranh đất theo hiện trạng thực tế với Công ty S, khi chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ cho bà V thì cũng không có đo đạc thực tế. Việc xác lập ranh giới đất của Công ty S phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 265 và khoản 1 Điều 266 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015).

[2.4] Nay phía nguyên đơn cho rằng hình thể và tứ cận giáp ranh của thửa đất có sự thay đổi, diện tích thửa đất số 201 cấp cho bà V là 1.113,2m^2 (chưa tính diện tích đất tranh chấp 383,4m^2), giảm so với diện tích được cấp là 264,8m^2, trong khi diện tích thửa đất số 211 cấp cho Công ty S tăng 172,6m^2 nên cho rằng Công ty S đã lấn chiếm một phần thửa đất số 201 của bà V. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện năm 2012, bà V lập thủ tục đo đạc lại diện tích thực tế đối với thửa đất số 201 có diện tích là 1.049,2m^2 nên bà V đã khiếu nại đối với việc cấp GCNQSDĐ và được UBND huyện T trả lời đơn cho bà V tại Công văn số 3880/UBND-TD ngày 07/11/2013, theo đó nội dung văn bản này đã nêu rõ hiện trạng khu đất của bà V có cạnh hướng Bắc, hướng Đông giáp tường xây của Công ty S, phía Tây giáp Doanh nghiệp tư nhân Đ1, phía Nam giáp đường đất; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L và bà V không đo đạc thực tế, ông L đã thống nhất và xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất với Công ty S tại Biên bản ngày 02/5/2003, do đó diện tích đất thực tế bà V đang sử dụng không đúng diện tích trong GCNQSDĐ đã cấp cho bà V; ranh giới sử dụng đất giữa Công ty S và đất của bà V đã được xác định bằng cọc bê tông, xây dựng hành rào.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên nhận thấy không có căn cứ nào để cho rằng diện tích thửa đất số 201 cấp cho bà V thiếu là do Công ty S lấn chiếm, trong khi đất của bị đơn không được đo đạc thực tế khi được cấp, chỉ trích trên bản đồ địa chính đo đạc bằng không ảnh nên hình thể so với thực tế không chính xác, bị đơn đã xác lập ranh giới thửa đất kể từ năm 2003 trước thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của ông L, sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn cũng không trực tiếp quản lý sử dụng, không xác lập ranh đất chỉ đến năm 2012 khi tiến hành đo đạc mới phát hiện ra diện tích thực tế thiếu so với diện tích đất được cấp nên mới cho rằng bị đơn lấn đất của nguyên đơn và yêu cầu bị đơn giao trả, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 201. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho kháng cáo nên kháng cáo không được chấp nhận.

[2.6] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có cơ sở để cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn, trong khi ranh giới giữa hai thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền cắm mốc bàn giao và có sự xác nhận của ông L từ năm 2003, trước thời điểm bà V nhận chuyển nhượng; không có cơ sở nào cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 201 hay diện tích thửa đất số 201 thiếu mà thửa đất số 211 dư là do lấn chiếm. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên kháng nghị của

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh không có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là không phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 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 Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị V; không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17-Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị V được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Trúc