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 1199/2025/DS-PT
Ngày 17/9/2025
V/v: Tranh chấp QSD đất.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Bà Bùi Thị Thương

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –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 toà: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 17/9/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2025/TLPT–DS ngày 28 tháng 2 năm 2025, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4239/2025/QĐPT-DS ngày 1/8/2025; Quyết định hoãn xét xử phúc thẩm số 14805/2025/QĐPT-DS ngày 22/8/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Đinh Thị H, sinh năm 1953; Địa chỉ : Số B đường Đ, phường Đ, TP ..(có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số D, Chung cư N, phường T, TP . (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Mai Thị H1, sinh năm 1944; Địa chỉ: Khu phố L, phường T, TP ..(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố H, phường T, TP ..(có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. UBND thị xã P, Địa chỉ: Số D, đường Đ, khu phố V, phường P, TP ..(vắng mặt)

+Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Ủy ban nhân dân phường T, TP ..(vắng mặt)

3.2. Chi nhánh Văn phòng Đ2; Địa chỉ: Số G, đường N, khu phố V, phường P, TP ..(vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T1-Chức vụ: Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi nhánh là: Ông Nguyễn Huỳnh Đăng K – Nhân viên Tổ kỹ thuật - Địa chính (vắng mặt).

3.3. Ông Phan Đức Khiêm T2, sinh năm 1980; địa chỉ: xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt)

3.4. Ông Vũ Hồng P1, sinh năm 1952 (Đã chết ngày 12/8/2016) và bà Vũ Thị S, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố L, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P1 gồm các con:

+ Ông Vũ Hồng K1, sinh năm 1981; Vũ Thị Hồng V, sinh năm 1983; Vũ Hồng P2, sinh năm 1985; Vũ Thị Kim N, sinh năm 1986; Vũ Hồng Đ, sinh năm 1988; Vũ Thị Bích P3, sinh năm 1991; Vũ Thị Hồng H2, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Khu phố L, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Vũ Thị Hồng C, sinh năm 1993; địa chỉ: Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (đều vắng mặt).

- Ông Bùi Văn Đ1, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ C, khu phố Ô, phường T, TP ..(vắng mặt)

+ Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Trần Minh K2, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ G, khu phố L, phường P, TP ..(vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ D, khu phố L, phường P, TP ..(có mặt)

- Ông Đỗ Xuân L, sinh năm 1947; địa chỉ: Tổ E, khu phố L, phường P, TP ..(có mặt)

- Ông Vũ Viết Q, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A, Đoàn Văn C1, khu phố C, phường T, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

4. *Người kháng cáo: Bị đơn* bà Mai Thị H1, sinh năm 1944; Địa chỉ: Khu phố L, phường T, TP ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn bà Đinh Thị H và người đại diện trình bày:*

Vào năm 1986 bà H có nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.180m^2 của bà N1. Đến ngày 29/12/1997 thì được UBND huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.180m^2 thuộc thửa 1219, tờ bản đồ số 32 tại xã P, huyện T (nay là phường P, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà H sinh sống trên thửa đất từ năm 1986 đến năm 1998 cùng chồng và các con. Do bà H ly hôn với chồng, phải nuôi 03 con chung nên đã lên Thành phố Hồ Chí Minh lập nghiệp,

chồng bà H đã để lại thửa đất này cho bà H nên thửa đất được cấp giấy chứng nhận đứng tên bà H. Năm 2019 thì phát hiện bà Mai Thị H1 xây dựng hàng rào lấn sang đất của bà H. Bà H đã đo đạc lại thì phát hiện bà H1 lấn sang đất của bà H. Do các bên không thỏa thuận được nên bà H khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 60m^2 (theo đơn khởi kiện) nay qua đo đạc thự tế bà H chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất 56m^2 thuộc thửa 1219 (mới 5) tờ bản đồ số 32 (mới 137) tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của bà H.

+ Yêu cầu bà Mai Thị H1 phải tháo dỡ hàng rào và di dời các tài sản trên đất để trả lại cho bà H diện tích đất lấn chiếm là 56m^2 thuộc thửa 1219 (mới 5), tờ bản đồ số 32 (mới 137 tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*/*Tại các bản tự khai bị đơn bà Mai Thị H1 và người diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Ngọc P trình bày:*

Bà Mai Thị H1 là người khai phá đất từ năm 1970 và đến ngày 29/12/1997 thì bà được UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 1.481m^2 thuộc thửa 1218 (mới 10), tờ bản đồ số 32 (mới 137) tại xã P, huyện T (nay là phường P, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất của bà H1 giáp ranh với đất của bà H, đất các bên có cột mốc hai đầu làm hàng ranh. Để ngăn giữ đất nên bà H1 đã xây dựng hàng rào, khi xây không báo chính quyền địa phương mà xây dựa trên cột mốc 02 đầu, khi xây dựng cũng không có mặt bà H vì bà H thực tế không sinh sống trên đất. Bà H1 xây dựng đúng thửa đất của mình không lấn đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Hàng rào và đất hiện nay là của bà Mai Thị H1, không liên quan gì đến các con của bà H1.

**/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Ông Vũ Hồng K1 trình bày:* Cha ông Vũ Hồng P1, mẹ bà Vũ Thị S có đất phía sau của bà H1. Đất giữa hai nhà có hàng rào như hiện nay, hai bên không tranh chấp. Ông K1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

+Ông Phan Đức Khiêm T2 trình bày: Ông T2 là chủ sử dụng đất thửa 64, giáp ranh thửa đất của bà H. Hai bên sử dụng ổn định, đúng ranh đất của mình, không tranh chấp. Bà H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trình bày: Thửa đất số 1218 (thửa mới 10), thửa 1219 (thửa mới 5) tờ bản đồ số 32 (mới 137) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Ranh giới giữa hai thửa đất này tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là theo ranh bản đồ năm 1997, năm 2008 bản đồ được số hóa và đến năm 2019 bản đồ được đo lại theo hiện trạng. Hiện nay thửa 1218 chưa đo đạc, chỉnh lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ 2019. Tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 634562 của thửa 1218 ngày 7/5/2019 có nội dung "Diện tích thửa đất đo đạc lại là: Thửa 1218/32 với diện tích 1.474m^2 đất cây lâu năm, hồ sơ: 226/2019 thời điểm này đo đạc hiện trạng kết hợp lồng ghép trên nền bản đồ hóa năm 2008.

**/ Người làm chứng trình bày:*

+*Ông Nguyễn Trần Minh K2 trình bày:* Ông Kiên sinh ra và lớn lên gần khu vực đất của bà H, bà H1 nên ông biết đất của bà H là mua từ bà N1 (đã chết). Ông K2 xác nhận ranh đất bà H1 xây dựng là đúng, không lấn đất.

+*Ông Nguyễn Văn M trình bày:* Ông M là người xây hàng rào cho bà H1, việc xây dựng hàng rào là đúng ranh đất, không lấn sang đất của bà H.

+*Ông Đỗ Xuân L trình bày:* Trước đây ông ở đằng sau đất của bà H, đất có cột mốc. Nếu lấn lên thì bà H mất đất, nếu lấn xuống thì bà H1 mất đất.

+*Ông Vũ Viết Q trình bày:* Ông Q là con của bà N1 (đã chết). Nguồn gốc đất của bà H là do bà N1 bán cho bà H, bà N1 bán cho bà H chiều ngang 22m, chiều dài hết đất.

**/Tại* bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

+Buộc bà Mai Thị H1 phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào móng đá chẻ, trụ bê tông, trụ gạch, lưới B40 và di dời cây trồng trên đất gồm 01 cây phát tài, 02 cây na, 01 cây vú sữa 01 cây để trả lại cho bà Đinh Thị H diện tích đất 56m^2 thuộc thửa 1219 (thửa mới số 5) tờ bản đồ số 32 (tờ mới 137) tọa lạc tại khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu [Vị trí đất được thể hiện tại các điểm 3, 4, 10, 10a, 3 theo sơ đồ vị trí đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 18/5/2023].

+Bà Đinh Thị H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích 21,4m^2 của thửa 1219 (mới 5), tờ bản đồ số 32 (mới 137) tại khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00181/QSDĐ/347-QĐUBND do UBND huyện T cấp ngày 29/12/1997 (có sơ đồ vị trí lập ngày 18/5/2023 kèm theo). Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

**/*Ngày 12/7/2024 Bị đơn bà H1 kháng cáo, với nội dung: Đề nghị xét xử lại vụ án, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

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

+*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Đơn kháng cáo của bị đơn bà H1 trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.]Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai ; Hồ sơ cấp giấy CNQSD đất và sơ đồ vị trí đất tranh chấp đo đạc ngày 01/8/2025, thì thấy:

+Diện tích đất tranh chấp đo vẽ thực tế là 66,2m^2 từ các điểm tọa độ 3,4,9,10,11,3 thuộc thửa số 5 và 10 trong đó: 7,8m^2 thuộc thửa số 5 gồm các điểm 3,10,11,3 và 58,4m^2 thuộc thửa số 10 gồm các điểm 3,4,9,10,3.

+ Nguyên đơn bà H được cấp giấy CNQSD đất số L 634549 ngày 29/12/1997 ở thửa đất cũ 1219 (mới thửa số 5.)

+ Bị đơn bà H1 được cấp giấy CNQSD đất số L 634562 ngày 29/12/1997, ở thửa đất cũ 1218 (mới thửa số 10).

Cả hai bên cùng được cấp sổ vào ngày 29/12/1997; Tuy nhiên được cấp hai thửa đất khác nhau nhưng liền kề nhau, bà H được cấp thửa 1219 (mới thửa số 5.) bà H1 được cấp thửa 1218 (mới thửa số 10.)

Diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 66,2m^2 theo sơ đồ vị trí đã lập ngày 1/8/2025. Trong đó có:

+7,8m^2 thuộc thửa số 5 được cấp trong giấy CNQSD đất của bà H

+58,4m^2 thuộc thửa số 10 được cấp trong giấy CNQSD đất của bà H1.

Tại phiên tòa nhân chứng bán đất cho bà H và các nhân chứng ở sát đất của bà H, bà H1 đều khai rõ đất tranh chấp là của bà H1 sử dụng từ trước đến nay.

Từ những chứng cứ nêu trên, thể hiện: Bà H là người được quyền sử dụng diện tích đất 7,8m^2 thuộc thửa số 5 có các điểm tọa độ 3,10,11,3 và bà H1 là người được quyền sử dụng diện tích đất 58, 4m^2 thuộc thửa số 10 có các điểm tọa độ 3,4,9,10,3 theo sơ đồ vị trí đã lập ngày 1/8/2025.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cả 66,2m^2 cho bà H là không đúng với thực tế, nên cần sửa án sơ thẩm.

[3] Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Bà H, bà H1 phải chịu đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H, bà H1 phải chịu án phí sơ thẩm, nhưng là người cao tuổi có đơn xin miễn nên được miễn.

+Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải nộp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ (Nay là Tòa án khu vực 12) như sau:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 của Luật đất đai; Điều 12, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H:

+ Bà Đinh Thị H được Quyền sử dụng diện tích đất 7,8m^2 thuộc thửa số 5 có các điểm tọa độ 3,10,11,3 theo sơ đồ vị trí đã lập ngày 1/8/2025.

+ Bà Mai Thị H1 được Quyền sử dụng diện tích đất 58,4m^2 thuộc thửa số 10 có các điểm tọa độ 3,4,9,10,3 theo sơ đồ vị trí đã lập ngày 1/8/2025.

Bà Đinh Thị H và bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ mang giấy CNQSD đất đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý theo đúng với diện tích được quyền sử dụng đất.(kèm theo sơ đồ vị trí đã lập ngày 1/8/2025)

2.Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Bà H, bà H1 đã nộp đủ.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà H, bà H1 được miễn.

4.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 17/9/2025.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh.
- THADS TP.Hồ Chí Minh.
- Đương sự.
-TA, VKSND khu vực 12.
- Lưu hồ sơ vụ án. (55)