

Bản án số: 1612/2026/DS-PT
Ngày 24-8-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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 Nguyễn Thị Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - 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 Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 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 1164/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2026, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2026/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4919/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 12585/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Anh T, sinh năm 1963; địa chỉ: Số C, tổ D, đường B, khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tuấn E, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 20/5/2026); có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị N, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ D, đường B, khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Liêu Gia N1, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 31/3/2026); có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số C, tổ D, đường B, khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Ông Võ Anh T2, sinh năm 1990; địa chỉ: Số C, tổ D, đường B, khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Ông Võ Anh T3, sinh năm 1993; địa chỉ: Số C, tổ D, đường B, khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.4. Ông Võ Anh T4, sinh năm 1998; địa chỉ: Số C, tổ D, đường B, khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.5. Ông Liêu Gia N2, sinh năm 1982; địa chỉ: Số B đường Đ, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp Đ, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.6. Ông Liêu Gia N3, sinh năm 1983; địa chỉ: Số C, đường B, ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Liêu Gia N1, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Liêu Gia N4, sinh năm 1993; địa chỉ: tổ D, đường B, khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Võ Văn M, sinh năm 1951; địa chỉ: tổ D, ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Bà Võ Ngọc T5, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Ông Võ Tuấn E, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ông Võ Anh T là chủ sử dụng thửa đất số 598 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00163 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Võ Anh T ngày 20/4/2010. Nguồn gốc thửa đất 598 là do cha mẹ ông T là ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị B khai phá từ

trước năm 1975. Đến năm 2010 thì ông T được cha mẹ tặng cho, cùng năm 2010 ông T được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00163 ngày 20/4/2010. Sau khi được cha mẹ tặng cho đất thì ông T trồng cây cao su, ngoài ông T ra thì còn có vợ ông T là bà Nguyễn Thu T1 và các con là Võ Anh T2, Võ Anh T3 và Võ Anh T4 cùng quản lý sử dụng phần đất trên. Thửa đất trên giáp với thửa đất số 376 và 525 của bà Võ Thị N (chị ruột của ông T), ranh giới giữa đất của ông T và đất của bà N không trồng cây hay xây tường rào gì làm ranh giới, vì nghĩ là chị em ruột với nhau nên sau khi được cha mẹ tặng cho thì ông T và bà N sử dụng cho đến khoảng tháng 5 năm 2023 khi ông T muốn làm hàng rào để làm ranh giới cho rõ ràng thì bà N không chịu và hai bên phát sinh tranh chấp. Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ông T khởi kiện yêu cầu bà N trả lại diện tích đất 250m² thuộc một phần thửa đất số 598 tờ bản đồ số 41. Tại phiên tòa ông T yêu cầu bà N trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 81m² thuộc thửa đất số 598 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00163 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Võ Anh T ngày 20/4/2010 và yêu cầu bà N di dời cây trên đất (01 cây khế, 03 cây mai); nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 169m².

Nguyên đơn thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 72-2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D và kết quả định giá theo biên bản định giá đất và tài sản trên đất ngày 26/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai ngày 07/11/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:*

Bà Võ Thị N có mối quan hệ là chị ruột của ông Võ Anh T, bà N là chủ sử dụng thửa đất số 376 và 525 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc thửa đất số 376 và 525 là do cha mẹ bị đơn là ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị B khai phá từ trước năm 1975. Sau khi bà N lập gia đình thì khoảng năm 1983 cha mẹ bà N là ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị B cho bà N để canh tác sử dụng, lúc đầu khi cha mẹ cho thì trồng lúa, sau đó thì trồng bạch đàn, sau đó thì chuyển sang trồng cây cao su. Năm 2002 bà N được đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01398 cấp ngày 23/12/1998 thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01527 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 26/11/2002. Năm 2010 ông Võ Anh T làm thủ tục nhận tặng cho quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01526 cấp ngày 26/11/2002 thì bà N nhận tặng cho thửa số 525 tờ bản đồ số 41 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00161 do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp. Các bên sử dụng đất bình thường cho đến khoảng năm 2023 khi bà N thấy ông Tuấn cắm ranh đất sang đất của bị đơn thì bị đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

Bị đơn thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, mảnh trích lục địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai số 30-Thành phố Hồ Chí Minh) và biên bản định giá.

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2024 và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu Thủy trình bày:*

Bà Thủy có mối quan hệ là vợ của ông Võ Anh Tuấn, bà Thủy thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại biên bản lấy lời khai và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh Tấn, ông Võ Anh Tú và bà Võ Anh Thắm trình bày*

Ông Võ Anh Tấn, ông Võ Anh Tú và bà Võ Anh Thắm là con của ông Võ Anh Tuấn và bà Nguyễn Thu Thủy; ông Võ Anh Tấn, ông Võ Anh Tú và bà Võ Anh Thắm thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Liêu Gia Nhu, Liêu Gia Nhã và Liêu Gia Nhường:*

Ông Liêu Gia Nhu, Liêu Gia Nhã và Liêu Gia Nhường thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Võ Thị Nơi; không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Liêu Gia Nhẫn:*

Trong quá trình tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho ông Liêu Gia Nhẫn biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng ông Nhường vẫn vắng mặt không có lý do cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Nhẫn.

** Người làm chứng ông Võ Văn Mới, bà Võ Ngọc Thiện và ông Võ Tuấn Em trình bày:*

Ông Mới, bà Thiện và ông Võ Tuấn Em có mối quan hệ là anh chị em ruột của nguyên đơn và bị đơn. Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Võ Văn Giáp và bà Nguyễn Thị Bồng tặng cho ông Tuấn. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Tuấn và bà Nơi canh tác sử dụng bình thường không phát sinh tranh chấp, đến khoảng năm 2023 khi ông Tuấn có ý định xây hàng rào thì bà Nơi không cho và phát sinh tranh chấp. Do là chị em ruột với nhau, tình cảm tốt nên ranh đất giữa hai bên cứ để trống vậy đi qua đi lại, không xác định ranh giới rõ ràng.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2026/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2026 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 06/QĐ-SCBSBA ngày*

18 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” đối với bị đơn.

1.1 Buộc bà Võ Thị Nơì trả lại cho ông Võ Anh Tuấn phần đất có diện tích 81,0m² (9,4m² CLN thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất số 598 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Suối Dứa, xã Dầu Tiếng, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương). Đất có tứ cận:

Hướng bắc giáp thửa 598;

Hướng nam giáp đường Bàu Sen;

Hướng đông giáp thửa 376;

Hướng tây giáp thửa 598.

(có ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 169 m².

1.3. Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00163 do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp đứng tên ông Võ Anh Tuấn tọa lạc tại ấp Suối Dứa, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh để điều chỉnh cho phù hợp với diện tích thực tế sử dụng.

1.4. Ông Võ Anh Tuấn có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời cây trên đất tranh chấp (01 cây khế và 03 cây mai) để trả lại đất cho nguyên đơn.

2.1. Giao cho ông Võ Anh Tuấn được quyền quản lý sử dụng cây trồng trên đất tranh chấp (01 cây khế và 03 cây mai).

2.2. Buộc ông Võ Anh Tuấn có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng cho bị đơn bà Võ Thị Nơì với số tiền 885.000 đồng (tám trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 15/6/2026 bị đơn bà Võ Thị Nơì có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên diện tích đất tranh chấp 81m² thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Nơì.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 81m² thuộc một phần thửa đất số 598 tờ bản đồ số 41 vì phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thực tế đất này cha mẹ cho bị đơn sử dụng ổn định cho đến nay.

Theo văn bản trả lời số 805/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 27/6/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng (nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai số 30) và văn bản số 209/PKT-QLĐT ngày 19/12/2025 của phòng kinh tế xã Dầu Tiếng thì nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích là do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự không qua đo thực tế, không ký liên ranh và có 01 phần được thu hồi để mở rộng đường Bàu Sen. Do đó, tính chính xác không cao.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất tranh chấp có 01 cây khế do bà Nơì trồng năm 1990, 03 cây mai do bà Nơì trồng năm 2010 và 02 cây tắc tự mọc. Như vậy, có cơ sở xác định bà Nơì đã sử dụng đất từ những năm 1983. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp với quy định của pháp luật, Bị đơn kháng cáo là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Căn cứ khoản 2 điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa 01 phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Nơì được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu Thủy, ông Võ Anh Tấn, ông Võ Anh Tú, bà Võ Anh Thắm, ông Liêu Gia Nhu, ông Liêu Gia Nhường, Liêu Gia Nhã và

người làm chứng Võ Văn Mới, Võ Ngọc Thiện, vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liêu Gia Nhân vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Nguyên đơn ông Võ Anh Tuấn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Võ Thị Nơì trả lại diện tích đất 250m². Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Tuấn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 169m². Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2] Về nội dung.

Các đương sự xác định: Nguyên đơn ông Tuấn, bị đơn bà Nơì tranh chấp phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 81m² (trong đó có 9,4m² thuộc HLATĐB), tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là ấp Suối Dứa, xã Dầu Tiếng, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 72-2024 ngày 23/02/2024 của Chi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai số 30-Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện. Tài sản gắn liền trên đất: 01 cây khế và 03 cây mai do bị đơn trồng và 02 cây tắc tự mọc.

[3] Về nguồn gốc đất.

Bị đơn bà Võ Thị Nơì và nguyên đơn ông Võ Anh Tuấn là chị em ruột. Năm 1976, cụ Võ Văn Giáp, cụ Nguyễn Thị Bồng (đã chết) là cha, mẹ ruột của ông Tuấn, bà Nơì đã khai phá khu đất và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01526/QSĐĐ/QĐUB ngày 26/11/2002 cho hộ ông Võ Văn Giáp, trong đó có thửa 374, 375, 525. Ngày 05/10/2009, cụ Võ Văn Giáp có đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất để hợp thửa 374, 375 và một phần thửa 525 thành thửa 598.

Cùng năm 2010, cụ Giáp, cụ Bồng tặng cho ông Tuấn thửa đất số 598, tặng cho bà Nơì thửa đất số 525, được thể hiện tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/01/2010. Sau khi được tặng cho, các đương sự sử dụng đất ổn định và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đó vào năm 1998, bị đơn bà Nơì được cha, mẹ tặng cho thửa đất số 376 (khi tặng cho cụ Giáp, cụ Bồng chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất). Năm 1998, bà Nơì kê khai đăng ký và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2002, bà Nơì làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận QSĐĐ số 01527 QSĐĐ/QĐUB ngày 26/11/2002 trong đó có thửa đất 376, diện tích 1.018m².

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 72-2024 ngày 23/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thể hiện, cả 2 thửa đất 376, 598 đều giáp đường nhựa Bàu Sen, từ đường nhựa Bàu Sen đi

vào thì thửa 376 giáp ranh thửa 598. Vì là chị em ruột nên giữa thửa 598 và thửa 376 các đương sự không có hàng rào, cắm trụ làm ranh, nguyên đơn, bị đơn vẫn qua lại không xảy ra tranh chấp. Năm 2023, nguyên đơn có nhu cầu xây dựng tường rào kiên cố thì xảy ra tranh chấp ranh giữa thửa 598 và 376.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tuấn.

[4.1] Ông Võ Anh Tuấn được UBND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH00163 ngày 20/4/2010 đối với thửa đất số 598, diện tích sử dụng 12.226m²; Bà Võ Thị Noi được UBND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH00163 ngày 20/4/2010 đối với thửa đất số 525, tờ bản đồ số 41, diện tích sử dụng 541m² và Giấy chứng nhận QSDĐ số 01527 QSDĐ/QĐUB ngày 26/11/2002 đối với thửa đất 376, diện tích 1.018m².

Qua đo đạc thực tế, thửa đất 598 nguyên đơn sử dụng có diện tích 12.030,8m², trong đó: ODT 200m², CLN 11.382m², HLATĐB 448,8m² (giảm 195,2m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); thửa đất số 376 bị đơn sử dụng có diện tích 1.032m², trong đó có: ODT 143m², CLN 728,4m², HLATĐB 161,3m² (tăng 14m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); thửa đất số 525 bị đơn sử dụng có diện tích 636,2m², trong đó: CLN 532,6m², HLATĐB 99,6m² (tăng 95,2m² so với diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[4.2] Tại Văn bản số 805/CNVPĐKDDĐ-ĐK&CGCN ngày 27/6/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng và văn bản số 209/PKT-QLĐT ngày 19/12/2025 của phòng kinh tế xã Dầu Tiếng xác định: *Nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích là do Thửa 376 được cấp theo bản đồ địa chính năm 1999, được lập bằng phương pháp ảnh hàng không, không đo đạc thực tế và do nâng cấp mở rộng đường hướng Nam (đường Bàu Sen) nên có sự chênh lệch về diện tích; thửa 525 được đo đạc và tính diện tích bằng phương pháp thủ công nên có sự chênh lệch về diện tích; thửa 598 được đo đạc và tính diện tích bằng phương pháp thủ công và do nâng cấp mở rộng đường hướng Nam (đường Bàu Sen) nên có sự chênh lệch về diện tích.*

Như vậy, trường hợp nâng cấp mở rộng đường thì diện tích sử dụng sẽ bị giảm đi, tuy nhiên sau khi nâng cấp mở rộng đường thì diện tích bà Noi sử dụng tăng so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chưa nâng cấp mở rộng đường Bàu Sen.

[4.3] Tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 72-2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thể hiện, phần đất tranh chấp có diện tích 81,0m² (trong đó có 9,4m² CLN thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất số 598 tờ bản đồ số 41 đã được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Võ Anh Tuấn ngày 20/4/2010.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Noi xác định, năm 1998 khi được cha, mẹ tặng cho thửa đất 376 có cán bộ địa chính xã đến đo đạc thực tế để làm thủ tục,

do bà Nôi (cụ Giáp) trực tiếp chỉ ranh. Điều này thể hiện ý chí của cụ Giáp tặng cho bà Nôi đúng vị trí đất được cấp quyền sử dụng. Như vậy có căn cứ xác định diện tích đất 81m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Tuấn. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tuấn, buộc bà Nôi trả cho ông Tuấn diện tích đất 81m² là phù hợp.

[4.4] Tại mục 1.3, 1.4 phần Quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên:

“1.3. Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00163 do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp đứng tên ông Võ Anh Tuấn tọa lạc tại ấp Suối Dừa, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh để điều chỉnh cho phù hợp với diện tích thực tế sử dụng

1.4. Ông Võ Anh Tuấn có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”, là không cần thiết, vì bị đơn chỉ lấn ranh ngoài thực tế không ảnh hưởng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.5] Đối với tài sản gắn liền trên phần đất tranh chấp là 01 cây khế do bị đơn trồng năm 1990 và 03 cây mai do bị đơn trồng năm 2010, khi đó đất này thuộc quyền sử dụng của Cụ Giáp, cụ Bồng. Năm 2010, cụ Giáp, cụ Bồng tặng cho ông Tuấn thửa đất 598 trên đất có cây trồng, thì bà Nôi cũng không có ý kiến gì. Như nhận định nêu trên, thửa đất 598 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Tuấn, để đảm bảo giá trị cây trồng không cần thiết phải di dời cây trồng này, mà giao ông Tuấn sở hữu là 01 cây khế, 03 cây mai gắn liền với đất. Ông Tuấn có trách nhiệm thanh toán giá trị cây trồng cho bà Nôi là phù hợp.

Do cây trồng gắn liền với diện tích đất tranh chấp, tại mục 2 phần Quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên:

“2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời cây trên đất tranh chấp (01 cây khế và 03 cây mai) để trả lại đất cho nguyên đơn.

2.1. Giao cho ông Võ Anh Tuấn được quyền quản lý sử dụng cây trồng trên đất tranh chấp (01 cây khế và 03 cây mai).

2.2. Buộc ông Võ Anh Tuấn có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng cho bị đơn bà Võ Thị Nôi với số tiền 885.000 đồng (tám trăm tám mươi lăm ngàn đồng)”, làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không kháng cáo, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng:

Tại mục 3 phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên: *“3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là 7.809.177 đồng (bảy triệu tám trăm lẻ chín ngàn một trăm bảy mươi bảy đồng). Nguyên đơn đã nộp nên bị đơn bà Nôi phải nộp lại để trả*

cho nguyên đơn”. Như vậy, bà Nơì phải nộp tiền cho ai hay cơ quan nào để trả cho ông Tuấn. Do đó, Hội đồng xét xử sửa cách tuyên cụ thể về chi phí này.

[6] Từ những nhận định trên, kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Nơì không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử sửa cách tuyên cho phù hợp.

[7] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị Nơì kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Bà Nơì là người cao tuổi, khi nộp đơn kháng cáo đã có đơn xin miễn tiền án phí. Vì vậy, bà Nơì được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Nơì.
2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2026/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh về cách tuyên như sau:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Anh Tuấn về việc yêu cầu bị đơn bà Võ Thị Nơì trả lại phần đất có diện tích 169m².

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Anh Tuấn đối với bị đơn bà Võ Thị Nơì về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Buộc bà Võ Thị Nơì trả lại cho ông Võ Anh Tuấn phần đất có diện tích 81,0m² (trong đó có 9,4m² CLN thuộc HŁATĐB) thuộc một phần thửa đất số 598 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp Suối Dừa, xã Dầu Tiếng, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương). Đất có tứ cận:

Hướng bắc giáp thửa 598;

Hướng nam giáp đường Bàu Sen;

Hướng đông giáp thửa 376;

Hướng tây giáp thửa 598.

(ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời cây trên đất tranh chấp (01 cây khế và 03 cây mai) để trả lại đất cho nguyên đơn.

2.3.1. Giao cho ông Võ Anh Tuấn được quyền quản lý sử dụng cây trồng trên đất tranh chấp (01 cây khế và 03 cây mai).

2.3.2. Buộc ông Võ Anh Tuấn có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng cho bị đơn bà Võ Thị Nơ với số tiền 885.000 đồng (tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Võ Thị Nơ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Võ Anh Tuấn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá: Ông Võ Anh Tuấn đã nộp xong số tiền 7.809.177 đồng (bảy triệu tám trăm lẻ chín ngàn một trăm bảy mươi bảy đồng). Bị đơn bà Võ Thị Nơ phải thanh toán cho ông Tuấn số tiền 7.809.177 đồng (bảy triệu tám trăm lẻ chín ngàn một trăm bảy mươi bảy đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Nơ được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18;
- TAND Khu vực 18;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 18b (70).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Huyền

