

Bản án số: 1165/2026/DS-PT
Ngày: 10-6-2026
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 Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán:

Ông Hoàng Trí Thức

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 10 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 590/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DSST ngày 12-12-2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2734/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 6913/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Viết C, sinh năm 1967 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1969 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ G, ấp L, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Lê Văn N, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Hoàng Tiến A, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: Số B T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đạo T, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ G, ấp L, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn V, sinh năm 1965 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ F, ấp L, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông Lê V1, sinh năm 1939 (vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ E, ấp L, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông Cái Văn M, sinh năm 1961 (có mặt);
Địa chỉ: Tổ E, ấp L, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông Trần Văn H, sinh năm 1972 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ E, ấp L, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông Lê H1, sinh năm 1965 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ E, ấp L, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1953 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ E, ấp L, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông Bùi C1, sinh năm 1954 (vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ E, ấp L, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y là chủ sử dụng diện tích 2.527m² thửa đất số 113, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0640335 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/12/1995 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 113), vị trí thửa đất thể hiện tại tờ trích lục bản đồ địa chính ngày 18/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Nguồn gốc thửa đất là do ông C nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn A1 vào năm 1993. Khi đó đất không có ranh rõ ràng.

Năm 1995 thì ông Vũ Thái T1 trồng hàng cây râm bụt và cho đây là ranh giới đất.

Vào năm 2015, ông C cho ông Nguyễn Đạo I (ba của bị đơn Nguyễn Đạo T) máy trụ bê tông, theo ông I dùng để làm ranh giữa đất của ông C và đất của ông I.

* Đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) (sau đây gọi tắt là thửa đất số 116) có nguồn gốc là do ông C nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Kim D vào năm 2001.

Ông Nguyễn Đạo T là người đang sử dụng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 112), giáp ranh với thửa đất số 113, 116 của ông C bà Y. Ông T đã sử dụng đất lấn chiếm qua thửa đất số 113, 116 của ông C bà Y.

Căn cứ tờ trích lục bản đồ địa chính ngày 18/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì thửa đất số 113 bị lấn chiếm là 260m² (cụ thể

chiều ngang mặt tiền 2,6m x 100m chiều sâu), thửa đất số 116 thì bị lấn diện tích 102 m². Thời gian ông T sử dụng đất lấn sang đất của ông C bà Y thì ông C bà Y không biết rõ. Đến năm 2019 thì ông C bà Y mới biết việc ông T sử dụng đất lấn chiếm của ông C bà Y.

Ông C bà Y yêu cầu ông T chấm dứt việc lấn chiếm đất, tôn trọng ranh giới thửa đất mà Nhà nước đã xác lập, phải tháo dỡ tài sản trả lại phần đất lấn chiếm cho ông C bà Y nhưng ông T không thực hiện.

Qua Mảnh trích đo ngày 24/02/2021 và M1 trích đo ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, ông C bà Y có ý kiến như sau:

Thửa đất số 113 diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.501m². Ông T đã sử dụng lấn qua thửa đất số 113 là 299m² (trong đó phần nhà ông T xây trên phần đất tranh chấp là 15m²; phần xương mọc ông T làm trên phần đất tranh chấp là 14m²).

Thửa đất số 116 diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.090 m². Ông T đã sử dụng lấn qua thửa đất số 116 là 102m².

Phần diện tích đất ông C bà Y bị chủ sử dụng thửa đất số 319 lấn chiếm thì ông C không yêu cầu giải quyết. Ông C bà Y sử dụng thửa đất số 116 lấn qua thửa đất số 319 là 18m² thì ông C bà Y sẽ trả lại diện tích đất này cho chủ sử dụng thửa đất số 319.

Ông C bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông T phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của ông C bà Y là 299m² thuộc thửa đất số 113 (trong đó phần nhà ông T xây trên phần đất tranh chấp là 15m²; phần xương mọc ông T làm trên phần đất tranh chấp là 14m²) và 102m² thuộc thửa đất số 116.

Ông C bà Y đồng ý với M1 trích đo ngày 20/02/2023 và đồng ý với kết quả định giá tài sản.

[2] *Quá trình tố tụng bị đơn trình bày:* Ông Nguyễn Đạo T là người đang sử dụng thửa đất số 112 liền kề với đất của ông C bà Y. Nguồn gốc đất này do ông I là ba của ông T nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Thái T1 vào năm 2001, khi đó đất đã có ranh bằng hàng cây râm bụt có chiều sâu khoảng 35 mét tính từ đầu mặt đường vào trong. Ông I, ông C và ông V1 (ông V1 là người sử dụng đất giáp với đất của ông C và ông T) có thỏa thuận ranh. Phía sau đất thì ranh là giữa hai hàng tiêu do ông I và ông C trồng. Ông I sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-5-2001, diện tích 1.943 m² thuộc thửa đất số 112.

Trước năm 2003 thì ông C đã xây một phần hàng ranh ở phía trước đất. Năm 2003, ông I xây nhà cấp 4 kê ranh với đất ông C. Khoảng năm 2005 thì ông C, ông Í làm ranh bằng trụ bê tông từ đầu đến cuối đất. Ông C có cho ông Ich nọc tiêu bằng trụ bê tông cửa ra để làm ranh và sử dụng hàng ranh từ đó cho đến nay.

Năm 2017, ông T được ông I tặng cho thửa đất số 112. Khi đó đất đã có ranh như cũ. Nay ông C thấy diện tích đất bị thiếu thì tranh chấp với những hộ

liền kê. Ông C cho rằng ông T lấn sang đất ông C là không có cơ sở. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp là không đúng với ranh thực tế.

Qua Mảnh trích đo ngày 24/02/2021 và Mảnh trích đo ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì ông T đồng ý, ông T đồng ý với kết quả định giá tài sản. Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C bà Y mà có yêu cầu giải quyết cho ông T được sử dụng phần đất đang tranh chấp có diện tích 299m² và 102 m².

[3] Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện C trước đây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và chỉnh lý bổ sung vào trang 4 sang qua cho ông C cũng như việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông I và xác nhận qua ông T là đúng theo trình tự, thủ tục.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Viết C và bà Nguyễn Thị Y về việc buộc ông Nguyễn Đạo T phải trả lại cho ông C và bà Y gồm diện tích đất là 299m², là một phần của thửa đất số 113, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0640335 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/12/1995 và diện tích đất 102m², là một phần của thửa đất số 116, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ), theo xác nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0640335 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/12/1995. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 207/CV-TA ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) kèm theo).

2. Xử cho ông Nguyễn Đạo T được sử dụng phần đất 299m², là đất trồng cây lâu năm, là một phần của thửa đất số 113, tờ bản đồ số 43 và diện tích đất 102m², là đất trồng cây lâu năm, là một phần của thửa đất số 116, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã X (cũ) nay là xã C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0640335 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/12/1995. (Diện tích và tứ cận Theo Mảnh trích đo địa chính số 207/CV-TA ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) kèm theo).

Ông Nguyễn Đạo T được sử dụng đất, công trình và cây trồng trên phần đất tranh chấp nêu trên.

Điều chỉnh giảm diện tích tương ứng 299m², thửa đất số 113, tờ bản đồ số 43 và 102m², thửa đất số 116, tờ bản đồ số 43, tọa lạc xã X (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0640335 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/12/1995, cho ông C và bà Y.

Điều chỉnh tăng diện tích 401m² tương ứng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330893 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 25/5/2001, ngày 19/01/2017 ông Nguyễn Đạo T được nhận tặng cho đất này.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 23-12-2025, nguyên đơn ông C bà Y có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T phải trả cho ông C bà Y diện tích đất 299m² thuộc thửa đất số 113 và 102m² thuộc thửa đất số 116.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự, người làm chứng vắng mặt thuộc trường hợp đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt đương sự, người làm chứng theo quy định.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:*

Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình biến động và sử dụng thửa đất số 113 và thửa đất số 116:

* Đối với thửa đất số 113:

Ngày 27-4-1995, ông C làm Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 2.527m² đối với thửa đất số 113, ghi nguồn gốc thửa đất “mua năm 1993” (BL 77- TA).

Ngày 29-12-1995, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0640335, diện tích 2.527m² thửa đất số 113 cho ông C (BL 71-TA).

* Đối với thửa đất số 116, diện tích 2.000m² là một trong nhiều thửa đất hộ bà D được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09-5-2001 (BL 76- TA).

Ngày 10-9-2001, bà D lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho ông C bà Y diện tích đất 2.000m² thuộc thửa đất số 116 (BL 74- TA). Ngày 17-10-2001, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T330858 hộ bà D đứng tên được cập nhật chỉnh lý biến động với nội dung quyền sử dụng diện tích đất 2.000m² thuộc thửa đất số 116 chuyển nhượng cho ông C. Và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0640335 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29-12-1995 cho ông C cũng được cập nhật nội dung ông C được bà D chuyển nhượng diện tích 2.000m² thuộc thửa đất số 116. Do đó diện tích đất của ông C tăng lên thành 4.527m² (BL 71, 76 TA).

* Ngày 30-10-2007, ông C làm đơn đăng ký biến động về quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 113 và thửa đất số 116 là 4.527m² (BL 73-TA) và cùng ngày được cập nhật nội dung chỉnh lý diện tích theo bản đồ số hóa năm 2004, điều chỉnh thành tổng diện tích 4.591m² gồm thửa đất số 113, diện tích 2.501m² và thửa đất số 116, diện tích 2.090m², theo kết quả thẩm tra ngày 30-10-2007 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (BL 71 TA).

Tại phiên tòa phúc thẩm ông C bà Y cho rằng năm 1993 ông C bà Y nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn A1 diện tích đất (sau này chính là thửa đất số 113). Khi nhận chuyển nhượng là đất trống. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì thửa đất số 113 tiếp giáp với thửa đất số 112 do ông T1 đang quản lý, sử dụng, giữa hai thửa đất này không có ranh giới.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C bà Y chưa ở mà chỉ lui tới trông coi đất. Năm 1995 ông C bà Y làm nhà và trồng cây, không có thỏa thuận với ông T1 về ranh giới.

Đầu năm 2000, ông T1 trồng hàng cây râm bụt từ đầu đất chạy dọc chiều sâu khoảng hơn 30m, không trồng thẳng hàng, các bên vẫn không thỏa thuận xác định ranh.

Năm 2015, hàng râm bụt không còn, ông C bà Y rào lưới B40, trụ bê tông chạy từ đầu đất dọc theo chiều sâu khoảng 30m đến tại phần nhà của ông C bà Y, với mục đích để bảo vệ tài sản gia đình.

* Đối với thửa đất số 116 ông C bà Y nhận chuyển nhượng từ bà D vào năm 2001. Thời điểm này thửa đất số 112 ông I đang sử dụng với thửa đất số

116 không có ranh giới cụ thể. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C bà Y trồng cà phê, sầu riêng. Ông I (nay là ông T) cũng trồng cây sầu riêng.

Ông C bà Y và ông I (sau là ông T) không có thỏa thuận về ranh giới giữa thửa đất số 113, 116 với thửa đất số 112. Ranh giới giữa các thửa đất chính là ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp.

Do từ năm 2007 đến năm 2019, ông C bà Y liên tục thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 113 và 116 để vay Ngân hàng (chứng minh cho lời trình bày này của ông C bà Y là trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cập nhật thông tin về việc thế chấp), nên ông C bà Y không thực hiện được việc đo đạc các thửa đất để xác định ranh giới chính xác. Năm 2019, sau khi được giải chấp, ông C bà Y trưng cầu đo đạc đất để kiểm tra thì phát hiện ông T sử dụng đất lấn chiếm nên xảy ra tranh chấp. Từ trước đến nay ông C bà Y không ký văn bản nào xác định ranh giới đất với chủ sử dụng đất liền kề. Ông C bà Y xác định trong vụ án này không có tranh chấp gì liên quan đến quan hệ chuyển nhượng đất giữa ông A1, bà D với ông C bà Y.

[2.2] Về nguồn gốc, quá trình biến động và sử dụng thửa đất số 112:

Thửa đất số 112 là một trong các thửa đất mà ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29-12-1995 (BL 68-TA).

Ngày 11-5-2001 cập nhật nội dung biến động chuyển nhượng cho ông Í 1.943m² thửa đất số 112 (BL 68 TA).

Ngày 25-5-2001, hộ ông I được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.943m² thuộc thửa đất số 112. Ngày 08-8-2008 cập nhật nội dung đính chính lại diện tích theo bản đồ số hóa năm 2004, tổng diện tích là 1.907m² (BL 67- TA).

Ngày 29-12-2016, ông I lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 112 cho ông T (BL 64-65 TA). Ngày 19-01-2017, ông T được cập nhật chủ sử dụng đất (BL 67-TA).

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T cho rằng thời điểm ông I nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 thì ông C đang sử dụng thửa đất số 113 có ranh đoạn đầu đất chạy dọc chiều sâu khoảng 35m là hàng cây râm bụt. Sau 35m chiều sâu có ranh là giữa hai hàng tiêu. Ông I nhận bàn giao đất theo ranh hiện trạng này. Năm 2002 ông Í làm nhà, giữa ông C và ông I có thỏa thuận ranh giới đất như đã nêu trên.

Năm 2003-2004 ông C phá hàng cây râm bụt ở đoạn có chiều sâu chạy dọc 35m và xây dựng trụ lưới B40, còn phía sau ông C cho ông I nọc tiêu để cắm vào vị trí giữa hai hàng tiêu trước đây mục đích để làm ranh.

Đối với thửa đất số 116 tiếp giáp thửa đất số 112 ranh giới là giữa hai hàng tiêu, có một cây rừng vẫn còn mầm sống. Giữa ông I và ông C có thỏa

thuận ranh hay không thì ông T không rõ nhưng đến giai đoạn ông T sử dụng đất thì giữa ông T và ông C không thỏa thuận ranh, hàng tiêu của ai thì người đó trồng.

Ông T xác định trong vụ án này không tranh chấp gì liên quan đến quan hệ chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông I. Đất và tài sản trên đất không liên quan đến vợ ông là bà Nguyễn Thị T3. Vấn đề này thì bà T3 đã có văn bản xác nhận.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy như đã phân tích tại mục [2.1] và [2.2] thì ông C bà Y và ông I (sau này tặng cho ông T) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là theo đúng diện tích đất mà ông C bà Y và ông I đã làm thủ tục yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các đương sự không ai có ý kiến, tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan đến diện tích đất mà các ông bà được cấp.

Mặt khác trước khi ông I tặng cho thửa đất số 112 cho ông T vào năm 2017 thì ngày 08-8-2008 cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã đính chính lại diện tích theo bản đồ số hóa năm 2004 trên cơ sở thẩm tra của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cụ thể thửa đất 112 đính chính lại diện tích là $1.907m^2$ và ông T nhận tặng cho từ ông I theo diện tích này. Và cũng tương tự ngày 30-10-2007 cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã chỉnh lý lại diện tích theo bản đồ số hóa năm 2004 trên cơ sở thẩm tra của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 113 và 116, theo đó thửa đất 113 có diện tích $2.501m^2$ và thửa đất 116 có diện tích $2.090m^2$. Sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã đính chính lại diện tích theo bản đồ số hóa năm 2004 thì ông I (sau là ông T) cũng không có bất cứ ý kiến, khiếu nại hay tranh chấp gì.

Ông T cho rằng hàng cây râm bụt (sau đó được thay thế bằng trụ bê tông lưới B40) và giữa hai hàng tiêu chính là ranh giới giữa các thửa đất 112, 113 và 116 nhưng lời trình bày này không được ông C bà Y thừa nhận và ông T cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Những người làm chứng cho ông T cũng chỉ có lời khai xác định ranh giới đất đã có từ trước, tuy nhiên theo phân tích bên trên thì lời khai này là không có cơ sở để chấp nhận.

Hiện nay, giữa các bên không thống nhất với nhau về ranh giới. Căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự 2015 thì “*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*”. Qua phân tích ở trên thì giữa các bên không có ranh giới theo thỏa thuận nên phải căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông I ngày 25-5-2001, cập nhật tặng cho ông T ngày 19-01-2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông C ngày 29-12-1995, cập nhật biến động số hóa ngày 30-10-2007.

[2.4] Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 20-02-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (đã được chi tiết cụ thể bằng Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 09-6-2026 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H) trên cơ sở đã thể hiện ranh bản đồ địa chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh hiện trạng sử dụng đối với các thửa đất số 112, 113, 116, xác định được diện tích đất tranh chấp là 299m² thuộc một phần thửa đất số 113 và 102m² thuộc một phần thửa đất số 116. Việc ông T sử dụng các diện tích đất này của ông C bà Y là vi phạm pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C bà Y và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T là không phù hợp.

[2.5] Tuy nhiên trên phần diện tích đất 299m² thuộc thửa đất số 113 hiện nay ông T đã có xây dựng một phần nhà ở và xưởng mộc. Do vậy để tránh gây thiệt hại, ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của phần tài sản trên đất, nên cần giao cho ông T được quyền sử dụng diện tích đất này, ông T có trách nhiệm trả lại cho ông C bà Y giá trị của diện tích đất theo giá của Hội đồng định giá là phù hợp.

[2.6] Đối với diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 116 có một số cây trồng do ông T trồng, cụ thể là có 04 cây sầu riêng ba tháng tuổi. Cần buộc ông T phải trả lại diện tích đất này cho ông C bà Y. Ông C bà Y có quan điểm trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông C bà Y được Tòa án chấp nhận thì ông C bà Y đồng ý nhận những tài sản ông T đầu tư trên đất và trả lại cho ông T giá trị tài sản theo giá của Hội đồng định giá. Xét đây là sự tự nguyện của ông C bà Y nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C bà Y, sửa Bản án sơ thẩm như đã nhận định.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông C bà Y không phải chịu án phí. Ông T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, tuy nhiên do ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] *Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm* là 8.500.000 đồng, ông T phải chịu. Do ông C bà Y đã nộp trước nên ông T phải trả lại cho ông C bà Y 8.500.000 đồng.

[5] *Án phí dân sự phúc thẩm:* Kháng cáo được chấp nhận nên ông C bà Y không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y, sửa Bản

án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 12-12-2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ Điều 26; Điều 38; Điều 39, Điều 296; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 11; Khoản 5,8 Điều 26; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y đối với bị đơn ông Nguyễn Đạo T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đạo T.

- Ông Nguyễn Đạo T được quyền sử dụng diện tích đất 299m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo các điểm tọa độ 33-34-35-9-8-7-6-5-4-3-2-33, trên Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H lập ngày 09-6-2026.

Ông Nguyễn Đạo T có trách nhiệm trả lại cho ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y số tiền 448.500.000 (bốn trăm bốn mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng là giá trị của diện tích đất 299m² nêu trên.

Ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0640335 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Viết C ngày 29-12-1995 đối với thửa đất số 113 tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cùng phối hợp với ông Nguyễn Đạo T liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý tăng giảm diện tích đất 299m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Viết C và ông Nguyễn Đạo T đối với thửa đất số 112 và 113 tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phối hợp thực hiện thì ông Nguyễn Đạo T được quyền tự mình liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý tăng giảm diện tích đất 299m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Viết C và ông Nguyễn Đạo T đối với thửa đất số 112 và 113 tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc ông Nguyễn Đạo T phải giao trả cho ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã

X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo các điểm tọa độ 36-10-35-34-36, trên Phiếu đo đạc chính lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H lập ngày 09-6-2026.

Ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y được quyền sở hữu sử dụng 04 cây sầu riêng ba tháng tuổi do ông Nguyễn Đạo T trồng trên đất và có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Đạo T 484.000 (bốn trăm tám mươi bốn nghìn) đồng là giá trị các cây trồng nêu trên.

(Kèm theo Bản án là Phiếu đo đạc chính lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H lập ngày 09-6-2026).

3. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Là 8.500.000 (tám triệu năm trăm nghìn) đồng, ông Nguyễn Đạo T phải chịu. Do ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y đã nộp trước, nên ông Nguyễn Đạo T phải trả lại cho ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y 8.500.000 (tám triệu năm trăm nghìn) đồng.

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

4. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y được hoàn lại số tiền 625.000 (sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002790 ngày 24-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh) và số 0010960 ngày 25-8-2025 tại Thi hành án Dân sự Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Đạo T được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: H2 lại cho ông Đặng Viết C bà Nguyễn Thị Y số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0055465 ngày 30-12-2025 tại Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

6. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 10-6-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 14, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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



Bùi Thị Thương