

**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: 1216/2025/DS-PT

Ngày 19-9-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu xác định ranh 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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - 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 Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
63/2025/TLPT-DS ngày 22/01/2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu xác định ranh đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án
nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là 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 179/2025/QĐ-PT ngày
13/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 229/2025/QĐ-PT ngày
01/4/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 56/2025/QĐ-PT ngày
29/4/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 15719/2025/TB-TA ngày 03/9/2025,
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thái X, sinh năm 1959; địa chỉ: số A, N,
Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ
Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Phúc T, sinh năm
1985; địa chỉ: số A, N, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là

phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2022).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Việt B, Luật sư Văn phòng L - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số D N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phú C, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hữu P, sinh năm 1969; địa chỉ: phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Tôn Thanh N, sinh năm 1958; địa chỉ: số A, đường N, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Minh T1, sinh năm 1968; địa chỉ: phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái X và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Phúc T trình bày:

Ngày 01/9/2006, bà X nhận chuyển nhượng từ ông Trần Phước K 6.000m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa số 251, tờ bản đồ số 50, tại thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc một phần đất của thửa đất số 70 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AB995714, số vào sổ H00132 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện B cấp ngày 14/3/2005 cho ông Trần Phước K, hợp đồng được chứng thực tại UBND thị trấn M. Bà X đã tiến hành các thủ tục đăng ký đất đai và được UBND huyện B cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 6.000m² nêu trên theo GCNQSDĐ số AG 368132, số vào sổ H00730 ngày 14/11/2006 với thông tin thửa đất như sau: Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 50; địa chỉ thửa đất: thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương; diện tích: 6.000m²; hình thức sử dụng riêng: 6.000m² và sử dụng chung: không m²; mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác; thời hạn sử dụng: 8/2018; nguồn gốc: đổi GCNQSDĐ số 01641, 01547 cấp ngày 19/02/2003; nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trong đó có 200m² đất được chuyển nhượng mục đích từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại đô thị với thời hạn sử dụng lâu dài theo Quyết định số 1154/QĐ-UBND ngày 14/02/2007.

Khoảng cuối năm 2018, bà X tiến hành đo đạc lại thửa đất số 251 để thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đối với đất trồng cây hàng năm khác, nhưng

khi đo đạc lại thì phát hiện thửa đất số 250 giáp ranh với thửa đất số 251 đã xây hàng rào lấn sang đất của bà X với diện tích 1.000m². Do không biết ai là chủ sử dụng thửa đất số 250 nên bà X đã không thể làm việc để xác định ranh giới và yêu cầu gỡ bỏ hàng rào lấn chiếm, bà X đã căn cứ diện tích đất, ranh giới đất được cấp giấy chứng nhận để tháo gỡ hàng rào nhằm đo đạc đúng diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà X. Sau khi bà X tháo dỡ hàng rào, ông Nguyễn Phú C gặp bà X, cho biết thửa đất số 250 thuộc quyền sử dụng của ông C, bà X đã làm việc với ông C để yêu cầu ông C trả lại 1.000m² đất của bà X nhưng không thành. Tranh chấp được UBND thị trấn M tiến hành hòa giải vào ngày 17/10/2019 nhưng không thành.

Bà X đã khởi kiện yêu cầu giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc ông Nguyễn Phú C trả lại diện tích đất 1.000m² mà ông C lấn chiếm của bà X.

- Xác định ranh giới rõ ràng giữa thửa đất số 251 và 250.

Trong quá trình tố tụng, sau khi xem xét theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 124-2019 ngày 18/12/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thì người đại diện hợp pháp của bà X yêu cầu ông C trả lại cho bà X phần đất diện tích $(761,5\text{m}^2 + 40,2\text{m}^2) = 801,7\text{m}^2$. Bà X đồng ý di dời hàng rào theo mảnh trích lục năm 2019 để trả lại cho ông C diện tích 230,9m². Người đại diện hợp pháp của bà X chỉ trình bày ý kiến mà không làm đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung.

Bị đơn ông Nguyễn Phú C và người đại diện theo hợp pháp của bị đơn ông Lê Hữu P trình bày:

Diện tích đất 3.000m² thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 50, tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc ông C nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thu V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2016 tại Văn phòng C1; ông D, bà V đã bàn giao đất cho ông C theo ranh mốc của GCNQSDĐ và hiện trạng ranh giới giữa thửa đất số 250 và 251 đã có sẵn trụ bê tông, rào kẽm gai nên ông C tiếp tục quản lý thửa đất số 250. Đến khoảng tháng 5/2019, ông C phát hiện bà X tháo dỡ hàng rào giữa hai thửa đất, thay thế hàng rào bằng trụ bê tông, kẽm gai lấn sang thửa đất số 250 của ông C. Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn, vì từ thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất không có tranh chấp, sau khi nhận chuyển nhượng ông C không có đo đạc lại diện tích đất mà đề nghị cơ quan tài nguyên môi trường cập nhật biến động chủ sử dụng đất từ ông Tô Văn D sang ông Nguyễn Phú C. Từ khi nhận chuyển nhượng đến ngày 13/11/2018 thửa đất không thay đổi về ranh đất, không thay đổi cột mốc tứ cận và ông C sử dụng ổn định không ai tranh chấp.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Thanh N trình bày:

Ông Nghĩa là chồng của bà Nguyễn Thị Thái X, ông N thống nhất trình bày của nguyên đơn,; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngoài ra, ông N không có ý kiến khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh T1 trình bày:

Bà Nguyễn Minh T1 là vợ của bị đơn ông Nguyễn Phú C, bà T1 thống nhất trình bày của bị đơn, không có ý kiến khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Ngô Việt B trình bày:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả đo đạc ngày 26/9/2019 là Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 124-2019 ngày 18/12/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B để làm căn cứ giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Yêu cầu ông C trả lại cho bà X phần đất diện tích $(761,5\text{m}^2 + 40,2\text{m}^2) = 801,7\text{m}^2$; rút lại yêu cầu đối với diện tích $198,3\text{m}^2$; bà X đồng ý di dời hàng rào trả lại cho ông C phần đất diện tích $230,9\text{m}^2$.

2. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 251 và 250, là đoạn thẳng từ điểm số 4 - 7 của Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 124-2019 ngày 18/12/2019.

Ông Tô Văn D và bà Nguyễn Thị Thái X là bạn bè làm ăn chung; hai người mua đất chung của ông Trần Phước K phần đất diện tích 9.000m^2 , theo thỏa thuận ông D lấy phần đất 3.000m^2 , bà X lấy phần đất 6.000m^2 ; thời điểm đó, ông D không có tiền trả, bà X trả giùm cho ông D; sau khi mua đất, bà X không có sử dụng mà để đất trống; đến năm 2018, khi GCNQSDĐ hết hạn, bà X làm thủ tục gia hạn theo quy định phải tiến hành đo vẽ lại theo hệ tọa độ mới, khi cơ quan chuyên môn đo vẽ bà X mới phát hiện đất của bà X bị thiếu mà đất của ông D dư. Qua các lần tiến hành đo vẽ thì thấy mốc ranh không có thay đổi, ranh do bị đơn chỉ không thay đổi, cụ thể các điểm 4/26, 5/25, 25/26, 5/4, ranh do bị đơn chỉ đoạn 4 - 26 theo bản vẽ năm 2024, đoạn 8 - 3 theo bản vẽ năm 2019. Theo kết quả đo vẽ thì diện tích đất của bị đơn lớn hơn diện tích 3.000m^2 trong khi bị đơn mua có 3.000m^2 mà đất nguyên đơn bị thiếu, điều này là không hợp lý.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Phúc T trình bày:

Thống nhất trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, thời điểm mua đất, bà X và ông D có làm mốc ranh giữa hai thửa đất là các trụ bê tông cố định, tuy nhiên, năm 2018 khi làm thủ tục gia hạn giấy chứng nhận thì phát hiện bị đơn đã kéo hàng rào kẽm gai mới, trồng cây lấn đất của nguyên đơn, các trụ bê tông không còn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Hữu P trình bày:

Việc thiếu đất là do rủi ro, nguyên đơn mua đất nhưng không đo đạc lại khi làm giấy chứng nhận; thực tế, khi ông C mua đất, trên đất đã có hàng rào làm ranh giới giữa đất ông C và bà X, ranh này có từ thời điểm ông D và bà X mua đất; sau khi nhận chuyển nhượng, ông C quản lý, sử dụng đất theo đúng ranh nhận chuyển nhượng; bà X là chủ đất nhưng không quản lý, theo dõi dẫn đến đất thiếu không liên quan ông C; ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn yêu cầu Tòa án sử dụng Mệnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 06-2023 ngày 19/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 93, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Luật Đất đai năm 2013; Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Người cao tuổi; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái X đối với bị đơn ông Nguyễn Phú C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 801,7m²”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái X đối với bị đơn ông Nguyễn Phú C về việc “Xác định ranh giới giữa thửa đất số 251, tờ bản đồ số 50 thuộc quyền sử dụng của bà X và thửa đất số 250, tờ bản đồ số 50 thuộc quyền sử dụng của ông C là đoạn thẳng từ điểm số 4 đến điểm số 7 theo Mệnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 124-2019 ngày 18/12/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B”.

Xác định đoạn thẳng từ điểm số 10 đến điểm số 22 trên Mệnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 06-2023 ngày 19/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B là ranh giới chung giữa thửa đất số 251 và thửa đất số 250, tờ bản đồ số 50, cùng tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái X đối với bị đơn ông Nguyễn Phú C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 198,3m²”.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn nộp.

5. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo vẽ):

Nguyên đơn phải chịu số tiền 28.356.230 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm ba mươi đồng), được khấu trừ vào chí phí tạm ứng 20.856.230 đồng (hai mươi triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm ba mươi

đồng). Nguyên đơn còn phải chịu số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bị đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 17/9/2024 và ngày 26/9/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn ông C trả lại diện tích 1.000m² đang lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; 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:

Theo như hồ sơ vụ án đã trình bày, ngày 14/3/2016, ông Tô Văn D đã chuyển nhượng hết quyền sử dụng đất số AG 368135, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00729, thửa đất số 250, tờ bản đồ số 50, diện tích sử dụng: 3000m² (trong đó ODT: 200m²; BHK: 2800m²) cho ông Nguyễn Phú C (sinh năm 1969) và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cập nhật trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/3/2016. Từ đó cho đến nay ông Nguyễn Phú C đang đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất nói trên. Tuy nhiên, kết quả đo vẽ, trong phần chỉ ranh của ông C, cơ quan/đơn vị đo đạc đã xác định có 1.036,7m² do ông Tô Văn D sử dụng nhưng thực tế tại thời điểm đo vẽ không có ông Tô Văn D hay người thừa kế/đại diện hợp pháp của ông D. Việc xác định ranh giới phần đất của ông D có hay không nằm trong phần đất có ranh mà bị đơn chỉ là một tình tiết quan trọng, cơ bản để xác định ranh cũng như phần diện tích bị giảm/tăng của các thửa đất liên quan. Hơn thế nữa, kết quả đo vẽ cũng ghi chú rằng bản đồ này không đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, phần đo vẽ thể hiện đất 1.036,7m² do ông Tô Văn D sử dụng là không có căn cứ và không phù hợp với thực tế cũng như hồ sơ của vụ án.

Ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thu V (vợ ông D) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và cũng đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách người tham gia tố tụng. Quá trình xác minh và triệu tập ông Tô Văn D, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được bản Tường trình, cam kết về quan hệ nhân thân của ông Tô Trần Nhựt M (con của ông Tô Văn D) lập, gửi cho U, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có xác nhận của cơ quan địa phương. Theo đó, tại bản tường trình này ghi nhận ông Tô Văn D (sinh ngày 08/3/1950, chết ngày 25/4/2016), bà Trần Thị Thu V (sinh ngày 18/3/1962, chết ngày 27/6/2016); đồng thời trình bày rõ hàng thừa kế hợp pháp của ông D bà V. Xét thấy, khi có cơ sở xác định người tham gia tố tụng đã mất, Tòa cần xác minh và triệu tập người thừa kế hợp pháp của ông D, bà V theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, thực tế trong quá trình xét xử, Tòa án chỉ triệu tập ông Tô Trần Nhựt M (thể hiện tại giấy Triệu tập số

409/GTT-TA ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát) ghi rõ ông M là người có quyền nghĩa vụ liên quan, nhưng lại không xác định và triệu tập đầy đủ người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thu V để tham gia vụ án và xác định rõ vấn đề tranh chấp. Ngoài ra, vào thời điểm ông Nguyễn Phú C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tô Văn D thì các bên không đo đạc lại diện tích đất, chỉ đề nghị cơ quan tài nguyên môi trường cập nhật biến động chủ sử dụng đất từ ông Tô Văn D sang ông Nguyễn Phú C. Do đó, có cơ sở để nhận định rằng ông C tự ý hiệu ranh đất trên thực tế thay vì căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận từ ông D. Cần phải triệu tập người thừa kế hợp pháp để xác định rõ ranh giới tranh chấp cũng như kết quả đo vẽ - là chứng cứ cơ sở quan trọng xác định quyền lợi ích hợp pháp của các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ảnh hưởng trực tiếp đến yếu tố khách quan vụ án cũng như quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, triệu tập đầy đủ người có quyền nghĩa vụ liên quan, tiến hành đo đạc lại toàn bộ thửa đất đang có phần diện tích đất tranh chấp ranh để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn kháng cáo theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng các đương sự đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025): Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái X, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phú C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, bà T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu căn cứ kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp ($761,5\text{m}^2 + 40,2\text{m}^2$) = $801,7\text{m}^2$ theo Mệnh trích lục địa chính số 124 ngày 18/12/2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B (có thực hiện việc áp sổ, áp thửa) để giải quyết vụ án; bị đơn không đồng ý kết quả đo đạc theo Mệnh trích lục địa chính số 124 ngày 18/12/2019, yêu cầu đo đạc lại và căn cứ kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp $992,6\text{m}^2$ theo Mệnh trích lục địa chính số 06-2023 ngày 19/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương (không thực hiện việc áp sổ, áp thửa được) để giải quyết vụ án; nguyên đơn không đồng ý kết quả đo đạc theo Mệnh trích lục địa chính số 06 ngày 19/7/2023, yêu cầu đo đạc lại. Tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 13/6/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B diện tích đất tranh chấp $1.001,5\text{m}^2$. Đồng thời ngày 18/6/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có Công văn số 2617/VPĐKKĐ-ĐDBĐ xác định không áp sổ, áp thửa được do các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không cùng chung hệ tọa độ, hiện nay các điểm khởi tính như điểm khống chế đo vẽ, lưới điểm trạm đo cũ trên bản đồ, ranh giới nguồn gốc các thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không còn đầy đủ ngoài thực địa, hiện trạng sử dụng đất không trùng khớp với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả đo đạc ngày 19/7/2023 giải quyết vụ án không được nguyên đơn đồng ý. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu đo đạc lại đất tranh chấp, Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B đo đạc lại theo yêu cầu của nguyên đơn.

Qua bốn lần đo đạc diện tích tranh chấp đều khác nhau và cơ quan chuyên môn không thể tiến hành đối chiếu áp thửa, không thể thực hiện việc khôi phục lại cột mốc của hai thửa đất, nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

Thửa đất số 251 (tách ra từ thửa số 70) có nguồn gốc năm 2006 bà X nhận chuyển nhượng từ ông Trần Phước K; thửa đất số 250 (tách ra từ thửa số 70) có nguồn gốc năm 2006 ông Tô Văn D nhận chuyển nhượng từ ông Trần Phước K, đến năm 2016 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Phú C.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2025 của Tòa án cấp phúc thẩm, bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 08/8/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B (không thực hiện việc áp sổ, áp thửa) thể hiện: Diện tích đất tranh chấp $1.001,5\text{m}^2$, có vị trí tứ cận: Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 250 (thửa cũ số 70) có chiều dài 90,26m, ranh giới là hàng rào trụ bê tông kẽm gai, cao khoảng 10cm do nguyên đơn xây dựng năm 2018 (hiện trạng đã bị gãy đổ); hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 251 (thửa cũ số 70) có chiều dài 91,97m, ranh giới là 02 trụ mốc bằng bê tông cao khoảng 80cm, bắt đầu từ hướng Tây Nam kéo dài xuống hướng Đ (điểm cuối đất) do bị đơn xây dựng năm 2018; hướng Đông Bắc giáp thửa đất số 62, có chiều ngang 10,79m,

ranh giới là hàng rào trụ bê tông lưới B40 cao khoảng 2,5m do chủ sử dụng đất thửa số 62 xây dựng; hướng Tây Nam giáp đường đất (có chiều ngang khoảng 03 trở lên) có chiều ngang 11,38m, do chủ liên ranh tự mở (chủ đầu tư khu dân cư Đ), ranh giới không có công trình hay cây trồng xác định.

Theo ranh giới nguyên đơn chỉ ranh thì đất có diện tích $5.149,7\text{m}^2 + 1.001,5\text{m}^2$ (phần tranh chấp) = $6.151,2\text{m}^2$; theo ranh giới bị đơn chỉ ranh thì đất có diện tích $1.891\text{m}^2 + 1.001,5\text{m}^2$ (phần tranh chấp) = $2.892,5\text{m}^2$. Nguyên đơn cho rằng, phần đất bị đơn đang quản lý sử dụng gồm $1.891\text{m}^2 + 1.036,7\text{m}^2$ (phần đất bị đơn cho rằng của ông Tô Văn D sử dụng); bị đơn cho rằng $1.036,7\text{m}^2$ là của ông Tô Văn D đã chuyển nhượng cho bị đơn nhưng bị đơn xác định việc chuyển nhượng không có giấy tờ.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/9/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm và ngày 21/4/2025 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Thửa đất số 250 (thửa cũ số 70), có cạnh hướng Đông Nam giáp đất ông Tô Văn D, ranh giới giữa hai thửa đất không có công trình hay cây trồng xác định ranh giới, mốc giới của hai thửa đất này.

Căn cứ vào hồ sơ cấp đất của ông Tô Văn D đối với thửa số 264 (tách ra từ thửa số 70) có diện tích 3.625m^2 , nguồn gốc ông Tô Văn D nhận chuyển nhượng từ ông Trần Phước K. Sau đó ông D tách thành các thửa số 277 (833m^2), 278 (833m^2), 279 (834m^2) chuyển nhượng cho người khác, diện tích đất còn lại 1.125m^2 (thửa mới số 280). Thửa đất số 280 có cạnh giáp thửa đất số 250 nêu trên.

Hiện nay, qua đo đạc có sự mâu thuẫn giữa các đương sự đối với cạnh hướng Đông Nam của thửa số 250 nên chưa đủ cơ sở các định ranh giới của thửa đất số 250 và 280; quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm xác minh thì vợ chồng ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thu V đã chết năm 2016, còn ông Trần Phước K không xác định địa chỉ nơi cư trú nên không đưa ông Trần Phước K, ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thu V vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp này, cần thu thập thêm hồ sơ cấp đất và biến động của thửa đất số 280, tiến hành lấy lời khai người thừa kế của ông Tô Văn D, bà Trần Thị Thu V hoặc chủ sử dụng thửa đất số 280 hiện nay, để làm rõ vị trí đất, ranh giới đất giữa thửa số 250 với thửa số 280 và đưa họ vào tham gia tố tụng, từ đó mới có đủ sở xác định vị trí, ranh giới giữa thửa đất số 251 với 250 và diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai. Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc điều tra thu thập chứng cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, cần hủy bản án sơ thẩm giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là chưa phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp án phí do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái X.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thái X được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
 - TAND khu vực 18 - TP.HCM;
 - Phòng THADS khu vực 18 - TP.HCM;
 - Các đương sự;
 - Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (10).
- (80).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Duyên Hằng