

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 361/2026/DS-PT
Ngày: 24-3-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất về việc
xác định ranh giới

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Huỳnh Thị Hồng Vân
bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Hữu Thái Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1032/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất về việc xác định ranh giới*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1948; địa chỉ: Số F ấp M (cũ là ấp B), xã B, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1950; địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền 14/11/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ; kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ủy ban nhân dân xã H; địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1944; địa chỉ: Số F ấp M (cũ là ấp B), xã B, tỉnh Tây Ninh.

3. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.
- *Người kháng cáo*: nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Quốc S trình bày:

Bà N là chủ sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 05 (bản đồ cũ), diện tích 6.424m², tọa lạc tại xã H (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/6/1996 theo đúng quy định pháp luật. Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05 liền kề do bà Nguyễn Thị Ú (em ruột bà N) sử dụng.

Do bà N cư trú tại huyện Đ, cách đất hơn 20km nên năm 1998 bà N có cho bà Ú mượn đất canh tác trong thời hạn khoảng 01 năm. Đến năm 1999, khi trả lại đất, bà Ú đã đắp bờ ranh và trồng tràm vàng, lấn sang đất của bà N khoảng 1.000m², với chiều ngang khoảng 8m, chiều dài khoảng 108m. Khi phát hiện sự việc, bà N yêu cầu bà Ú chấm dứt hành vi lấn chiếm và trả lại đất theo hiện trạng ban đầu nhưng bà Ú không đồng ý. Bà đã đề nghị UBND xã H hòa giải tranh chấp nhưng không thành.

Ban đầu, bà khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ú chặt cây, tháo dỡ bờ ranh trái phép và trả lại phần đất lấn chiếm thuộc khu AB-1 và AB-2 theo Mạnh trích đo địa chính số 34-2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 20/6/2025, được Chi nhánh Văn phòng Đ1 phê duyệt ngày 23/6/2025 (sau đây viết tắt là Trích đo số 34-2025), với tổng diện tích 889,9m², để bảo đảm đủ diện tích 6.424m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 467191 mà bà đã được UBND huyện Đ cấp ngày 11/6/1996. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Quốc S – người đại diện theo ủy quyền của bà N – thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ú trả lại phần đất thuộc khu AB-1 theo Trích đo số 34-2025, với diện tích 807,8m², loại đất LUC, bà N không tranh chấp đối với khu AB-2 và không có yêu cầu nào khác.

Theo đơn phản tố ghi ngày 02/7/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Ú và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Thửa số 82 (do bà N sử dụng) và thửa số 99 (do bà Ú sử dụng), cùng tờ bản đồ số 05 (bản đồ cũ) tại xã H, tỉnh Tây Ninh, có nguồn gốc do ông bà ngoại của ông T chia cho các con, bà N được chia thửa 82, bà Ú được chia thửa 99. Giữa hai thửa đất có bờ ranh rõ ràng từ trước.

Bà N và bà Ú cùng đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 11/6/1996. Năm 1998, bà N có cho bà Ú mượn đất canh tác trong thời hạn 01 năm là đúng. Năm 1999, bà N lấy lại đất và trực tiếp canh tác đến nay. Khi trả đất năm 1999, ranh giới giữa hai thửa là bờ đất đã tồn tại như hiện nay, gia đình ông có trồng hàng cây bạch đàn để giữ bờ ranh từ năm 1998 đến

nay và bà N không có ý kiến tranh chấp trong suốt thời gian dài.

Đến năm 2024, khi gia đình bà N kê khai đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận thì phát hiện trên hệ thống bản đồ địa chính có phần diện tích đứng tên bà N thể hiện chồng lấn sang phần đất bà Ú đang sử dụng, nên bà N mới khởi kiện. Bà Ú không đồng ý với yêu cầu khởi kiện vì cho rằng việc cấp giấy chứng nhận năm 1996 là cấp đại trà, không đo đạc thực tế, bờ ranh giữa hai thửa đã tồn tại trước khi cấp giấy.

Bà Ú có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận phần đất thuộc khu AB-1 theo Trích đo số 34-2025, với diện tích 807,8m², thuộc quyền sử dụng của bà Ú. Đối với phần đất khu AB-2 theo Trích đo số 34-2025, diện tích 82,1m², thuộc thửa đất số 99 do bà Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày

Ông Nguyễn Hữu T1 trình bày: ông là con ruột của bà Nguyễn Thị Ú. Phần đất bà Nguyễn Thị N đang tranh chấp với mẹ của ông do chính ông trực tiếp canh tác từ năm 1999 đến nay. Giữa hai thửa đất có bờ ranh là hàng cây bạch đàn được trồng từ năm 1999 và tồn tại liên tục đến nay, không phải mới trồng. Ông cho rằng bờ ranh này đã tồn tại từ trước khi ông bà ngoại chia đất cho bà N và bà Ú. Ông thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của bà Ú. Ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì khác trong vụ án.

Ông Huỳnh Văn D trình bày: ông là chồng của bà Nguyễn Thị N. Ông thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị N, không bổ sung ý kiến gì.

Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Tây Ninh - kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện Đ, tỉnh Long An trình bày:

Thửa đất số 82 và 99 cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An trước đây. Ngày 11/6/1996, UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N thửa đất số 82, diện tích 6.424m², theo thủ tục cấp lần đầu, trên cơ sở xác nhận đủ điều kiện của UBND xã H. Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ú thửa số 99, hiện không còn lưu trữ trong kho hồ sơ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh đã xử:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 223, Điều 235, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N1 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất về việc xác định ranh giới” với bà Nguyễn Thị Ú về

việc buộc bà Nguyễn Thị Ú trả vị trí khu AB1 diện tích 807,8m² theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng Đ1 duyệt ngày 23/8/2025.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phân tố của bà Nguyễn Thị Ú về việc đề nghị Tòa án công nhận vị trí khu AB1 diện tích 807,8m² theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng Đ1 duyệt ngày 23/8/2025 là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ú.

3. Xác định ranh giới giữa thửa đất 82 tờ bản đồ 05 bản đồ cũ (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 97 tờ bản đồ số 6) do bà N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng với thửa 99 tờ bản đồ 05 (TBĐ cũ) nay là thửa 98 tờ bản đồ 6 (TBĐ mới) tại xã H (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) là đường kẻ màu xanh da trời theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng Đ1 duyệt ngày 23/8/2025 (đính kèm mảnh trích đo). Hiện trạng ranh có hàng cây bạch đàn làm ranh.

4. Bà Nguyễn Thị N1 được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Khu A 1 theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng Đ1 duyệt ngày 23/8/2025.

5. Bà Nguyễn Thị Ú được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Khu A, AB2 và B1 theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng Đ1 duyệt ngày 23/8/2025.

6. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: Bà N1 phải chịu 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng). Bà N1 đã nộp xong 30.000.000 đồng (chi phí hết). Bà N1 còn phải nộp tiếp 12.000.000 đồng hoàn trả bà Ú.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N1 được miễn án phí, bà Ú được miễn án phí nên không hoàn lại.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/7/2025, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Văn D thống nhất trình bày: bà N và bà Ú đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một lượt, lúc đó chưa có bờ ranh. Thời điểm bà Ú mượn đất năm 1999 đã phá bỏ bờ cũ, đắp lại bờ mới lấn ranh qua đất của bà N. Bà N phát hiện, bà Ú hứa trả nhiều lần mà không trả, đến khi hòa giải tại xã bà Ú đòi chia đôi bờ đất nhưng bà N không đồng ý. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N đã được cấp, yêu cầu bà Ú phải trả lại phần đất lấn chiếm.

Ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu T1 thống nhất trình bày: bà N và mẹ của ông là bà Ú được ông bà ngoại của hai ông cho đất khoảng năm 1989, bà Ú khai hoang, đắp bờ làm. Năm 1998 bà N cho bà Ú mượn canh tác được 01 năm thì lấy đất lại. Hàng cây bạch đàn bên gia đình của hai ông trồng dọc theo bờ đất phân ranh từ năm 1999 đến nay không ai tranh chấp, cho đến khi làm thủ tục đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2024 thì bà N mới phát hiện đất bên gia đình hai ông làm lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, từ đó bà N mới tranh chấp.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị N đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: ranh giới giữa thửa 82 và thửa 99 là một bờ đất rõ ràng, ổn định trong một thời gian dài. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82 là cấp đại trà, theo ranh bản đồ địa chính, nhưng hiện trạng lại chồng lấn ranh so với thực tế sử dụng đất của các bên, cho đến khi thực hiện thủ tục đo đạc lại để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn mới phát hiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ quá trình sử dụng lâu dài, ổn định của các bên đương sự, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết, chứng cứ nào mới, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý chịu 12.000.000 đồng chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa phần này của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: bà Nguyễn Thị Ú vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt; UBND xã H có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà N, bà Ú lần đầu vào năm 1996; quá trình quản lý, sử dụng đến năm 2024 các bên phát sinh tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Do đó, áp dụng pháp luật dân sự và đất đai đang có hiệu lực trong khoảng thời gian này

và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan để giải quyết vụ án.

Xét kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N, thấy rằng:

[5] Về vị trí, diện tích đất tranh chấp: các đương sự tranh chấp ranh giới giữa thửa 82 và thửa 99, theo Trích đo số 34-2025, phần đất tranh chấp thuộc khu AB-1 có diện tích 807,8m², loại đất LUC. Các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích khu AB-2.

[6] Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của bà N: khu AB-1 theo ranh bản đồ thuộc thửa 82, bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[7] Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82 cho bà Nguyễn Thị N: căn cứ Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N vào năm 1996 là chứng cứ pháp lý xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp của bà N đối với thửa 82. Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thể hiện, thì việc cấp giấy thời điểm đó thực hiện theo diện đại trà, không đo đạc thực tế (bút lục số 55-65). Do đó, không thể chỉ căn cứ vào diện tích đất đã được cấp theo giấy chứng nhận để làm chứng cứ duy nhất giải quyết tranh chấp giữa các bên.

[8] Về nguồn gốc đất: các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất do ông bà để lại, chia cho bà N thửa 82 và bà Ú thửa 99. Ngày 11/6/1996, bà N được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 467191 số vào sổ 438 đối với thửa số 82 diện tích 6.424m² (các bút lục số 40, 41). Đối với thửa số 99 liền kề do bà Nguyễn Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 077775 số vào sổ 397 (bút lục số 38, 39), thì hồ sơ cấp giấy chứng nhận hiện không còn lưu trữ được (bút lục số 63-65).

[9] Về quá trình sử dụng đất: các đương sự đều thừa nhận thửa 82 hiện nay ngăn cách với thửa 99 bởi 01 bờ đất và trên mép bờ đất này, bà Ú và gia đình đã trồng hàng cây bạch đàn từ khoảng năm 1998–1999 và sử dụng ổn định cho đến nay. Tính từ phần bờ đất có hàng cây bạch đàn về phía phần đất mà bà N đang tranh chấp (khu AB-1), là do phía bà Ú và gia đình của bà Ú sử dụng ổn định liên tục, công khai trong thời gian dài từ 1999 đến 2024 (thời điểm bà N phát sinh tranh chấp); điều đó có nghĩa là ranh giới sử dụng đất giữa các bên đương sự trên thực tế tồn tại ổn định, các bên không phản đối thì xem như đã mặc nhiên thừa nhận. Bà N không chứng minh được việc bà Ú đã đắp bờ có lấn chiếm đất sau khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ căn cứ vào sự chênh lệch diện tích theo bản đồ địa chính khi đo đạc, chỉnh lý nâng cấp tờ bản đồ vào năm 2024, để khởi kiện yêu cầu bà Ú phải trả lại đất theo ranh bản đồ cũ trong khi việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự tại thời điểm năm 1996 không đo đạc thực tế. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà N là không có căn cứ theo quy định tại Điều 270 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 265 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N,

chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ú, là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với diễn biến khách quan của quá trình quản lý sử dụng, kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đương sự, bảo đảm nguyên tắc tôn trọng ranh giới thực tế đã tồn tại ổn định theo quy định tại các điều luật vừa nêu. Bà Nguyễn Thị N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận.

[11] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chính xác tên của nguyên đơn (Nhẫn thay vì Nhấn) và ký hiệu các khu đất trên trích đo, nên cần sửa cách tuyên án cho chính xác để đảm bảo thi hành án. Ngoài ra, bà Ú tự nguyện chịu 1 phần chi phí tố tụng là 12.000.000 đồng, nên ghi nhận và sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[12] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra bà N phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do bà N là người cao tuổi và có yêu cầu xét miễn nộp tạm ứng án phí và án phí, nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Bà N đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không tuyên hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 244, Điều 148, khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 270 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 265 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 223, Điều 235, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai 2013; Điều 12, Điều 26 và Điều 29 của 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh về cách tuyên án và chi phí tố tụng:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ú, về việc buộc bà Nguyễn Thị Ú trả diện tích 807,8m² loại đất LUC, tại vị trí khu AB-1 theo Mảnh trích đo địa chính số 34-2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 20/6/2025, được Chi nhánh Văn phòng Đ1 phê duyệt ngày 23/6/2025 (Trích đo số 34-2025 – được đính kèm theo bản án).

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ú về việc đề nghị Tòa án công nhận diện tích 807,8m² loại đất LUC, tại vị trí khu AB-1 theo Trích đo

số 34-2025, là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ú.

3.3. Xác định ranh giới giữa thửa đất 82 và thửa 99 cùng tờ bản đồ số 05 (theo hệ thống bản đồ mới lần lượt là thửa 97 và 98 tờ bản đồ số 6) tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) là đường kẻ màu xanh da trời theo Trích đo số 34-2025. Hiện trạng có hàng cây bạch đàn làm ranh.

3.4. Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký điều chỉnh và/hoặc xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Khu A theo Trích đo số 34-2025.

3.5. Bà Nguyễn Thị Ú có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký điều chỉnh và/hoặc xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Khu AB-1, AB-2 và B-1 theo Trích đo số 34-2025.

3.6. Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 467191 số vào sổ 438; bà Nguyễn Thị Ú có nghĩa vụ giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 077775 số vào sổ 397, cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp cùng ngày 11/6/1996 cho cơ quan quản lý đất đai để chỉnh lý biên động theo bản án.

3.7. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để cấp mới cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3.8. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3.9. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tổng cộng 42.000.000 đồng; buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng); bà Nguyễn Thị Ú phải chịu 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng). Hai đương sự đã nộp đủ chi phí tố tụng và đã chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Ú đều được miễn.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị N được miễn.

6. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 3-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục