

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 716/2025/DS-PT
Ngày: 28-11-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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 Lê Thị Kim Nga

bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh (điểm cầu trung tâm) và tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12-Tây Ninh (điểm cầu thành phần), xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án thụ lý số 511/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 714/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Bùi Thị Diễm L, sinh năm 1975; CCCD: 072175009329; địa chỉ: Ô, khu phố R, phường G, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Ô, khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971, CCCD: 072171008320

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973, CCCD: 072073004898

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Ấp A, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N (theo văn bản ủy quyền ngày 22/9/2025):

1. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1992; CCCD: 072092004457; địa chỉ: C L, phường L, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1972; CCCD: 072172009997; địa chỉ: ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh.

(Bà Bùi Thị Diễm L, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị Minh H1 có mặt tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12-Tây Ninh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 24/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn Bùi Thị Diễm L trình bày:

Năm 2014, bà được em là bà Bùi Thị H2 Trân tặng cho thửa đất số 656, tờ bản đồ số 28, diện tích 578,2 m², đất tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ngày 15/7/2014, bà được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 642012, số vào sổ cấp GCN: CH 01285(CN).

Thửa đất 655 liền kề là của vợ chồng bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D nhận chuyển nhượng của ông Bùi Tường L1 vào năm 2015. Lúc đó, giữa thửa đất số 656 và 655 có 02 trụ ranh. Do bà ở xa, nên từ khi được tặng cho đất bà không thường xuyên đến thăm. Khi bà N, ông D xây nhà, xây hàng rào đã lấn chiếm phần đất của bà khoảng 60,3m² và đã làm mất 02 trụ ranh giữa thửa đất 656 và 655.

Nay, theo kết quả đo đạc xác định theo ranh bản đồ địa chính, bà yêu cầu bà N, ông D trả cho bà diện tích 47,3m² thuộc một phần thửa đất số 656 và buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất; trong đó, riêng diện tích 16,2 m² do bà N, ông D đã xây tường nhà kiên cố nên bà đồng ý giao cho bà N, ông D sử dụng và yêu cầu bồi hoàn giá trị theo giá của Hội đồng định giá đã định.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm như sau:

Năm 2015, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa 655 diện tích 549,8 m² của ông Bùi Tường L1, có ranh giới cụ thể, mặt tiền giáp đường dài 05m, mặt hậu dài 04m. Khi làm hồ sơ chuyển nhượng có ký tứ cận theo sơ đồ đất. Phần ranh đất giữa bà và bà L chỉ có cắm 03 trụ ranh ở 02 đầu và ở giữa. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà có xây đoạn tường rào giáp ranh đất của bà L tại vị trí trụ rào, nhưng khi xây không có báo cho bà L biết. Năm 2018, vợ chồng bà xây nhà tường trên một phần đoạn tường rào đã xây trước đó.

Khi xây dựng tường rào thì bà không kiểm tra ranh đất nên hiện trạng xây dựng đã lấn qua phần đất bà L, nên bà đồng ý bồi thường về giá trị đất cho bà L. Đối với phần đất phía sau thì hiện trạng diện tích thực tế không đủ với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: thống nhất lời trình bày của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12-Tây Ninh đã xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Diễm L tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D tháo dỡ, di chuyển đoạn tường rào cùng công trình xây dựng phát sinh (nếu có) để trả lại cho bà Bùi Thị Diễm L phần đất diện tích 31,1 m² (gồm 02 phần 5,6 m² và 25,5 m²), thuộc một phần thửa 656, tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01285(CN) do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Bùi Thị Diễm L đứng tên ngày 15/7/2014. (Theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH Đ1 – chi nhánh T1 kèm theo).

1.2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D được quyền sử dụng đất diện tích 16,2 m², thuộc một phần thửa đất số 656, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (Theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH Đ1 – chi nhánh T1 kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01285(CN) do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Bùi Thị Diễm L đứng tên ngày 15/7/2014 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D đứng tên theo quyết định của Bản án này.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị Diễm L số tiền 81.000.000 (tám mươi một triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị Diễm L số tiền 29.500.000 (hai mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Án phí: bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D phải chịu 4.050.000 (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị Diễm L 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000830 ngày 13/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu (nay là phòng thi hành án khu vực 12 tỉnh Tây Ninh).”

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

Ngày 09/7/2025, bị đơn, bà Nguyễn Thị N kháng cáo đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Nguyễn Minh P là những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Khi bà N nhận chuyển nhượng đất từ ông Bùi Tường L1 vào năm 2015, thì thửa đất số 655 có diện tích 549,8m², trên đất đã có các cột mốc, ranh giới, được cán bộ địa chính xã lập biên bản thẩm định ngày 19/01/2015, có xác nhận của UBND xã B. Kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm thì diện tích đất mà bà N thực tế sử dụng chỉ còn 529m², thiếu so với diện tích trên giấy chứng nhận đã được cấp. Ngoài ra, kết quả đo đạc do Công ty TNHH Đ1-chi nhánh T1 thực hiện ngày 20/3/2025, được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh G phê duyệt ngày 16/4/2025 cũng không phù hợp với hiện trạng đất thực tế, cụ thể: phần cạnh phía Tây thửa đất số 967 của bà Bùi Thị Diễm L và các thửa đất liền kề xuất hiện nhiều khoảng hở giữa các cột trụ cắm ranh, có đoạn từ khoảng 0,96m đến 2m, không liền ranh như trong bản vẽ. Điều này cho thấy, phần đất mà bà L cho rằng bị thiếu nhiều khả năng nằm chính trong các khoảng hở này, chứ không phải do bà N lấn chiếm. Do đó, cần làm rõ vì sao hai thửa đất liền kề, liền ranh lại tồn tại khoảng hở trên thực tế; đồng thời phải xác định phần đất nằm trong các khoảng hở đó thuộc quyền sử dụng của ai. Cạnh phía Bắc thửa đất của bà N theo bản đồ địa chính có chiều dài 4m, nhưng qua kiểm tra thực tế chỉ có 3,95m. Trích đo còn thể hiện bà L đang lấn đất của bà N diện tích 19,9m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, không buộc bà L trả lại cho bà N. Cạnh phía Đông của thửa 655 của bà N có ranh thực tế không trùng khớp với ranh bản đồ địa chính, nên không thể căn cứ vào ranh bản đồ để giải quyết vụ án. Ngoài ra, vách nhà và tường rào mà bà N xây dựng có chiều dài hơn 30m, nằm ngoài diện tích 16,2m², không phải như Trích đo thể hiện.

Phần đất tranh chấp được xác định là đất lúa, tuy nhiên Hội đồng định giá cấp sơ thẩm lại áp mức giá 5.000.000 đồng/m² đối với phần giáp đường (tương đương 50 tỷ đồng/ha) và 1.250.000 đồng/m² đối với phần phía trong (tương đương 12,5 tỷ đồng/ha). Mức giá này cao bất thường, không phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương. Việc áp giá quá cao như trên ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N, vì số tiền phải thanh toán cho bà L tăng cao. Do đó, đề nghị áp giá 01 tỷ đồng/ha hoặc theo khung giá đất do Nhà nước quy định để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Do đó, bà N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L hoặc hủy bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ cho đầy đủ.

Bà Bùi Thị Diễm L trình bày: bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà N. Phần diện tích 19,9m² thuộc thửa 655 bà không có tranh chấp mà do bà N tự xác định ranh. Cạnh phía Đông thửa 655 do bà N quản lý để bị các hộ dân khác lấn chiếm là trách nhiệm của bà N.

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 kháng cáo: phần diện tích đất tranh chấp 47,3m², theo ranh bản đồ thuộc thửa 656 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Theo trích đo, trong phần diện tích tranh chấp này, có 16,2m² bà N và ông D đã xây dựng nhà và 01 đoạn tường rào. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/7/2025, bà N và ông D thừa nhận khi xây dựng, không thông báo cho bà L biết để xác định ranh giới và đồng ý bồi thường theo giá trị định giá. Tại Biên bản định giá ngày 06/3/2025 (bút lục số 58), bà N đồng ý giá trị quyền sử dụng đất đã định. Đối với diện tích 19,9m² thuộc thửa 655 thì bà L không khởi kiện và cũng không có tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của 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. Bà Bùi Thị Diễm L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà Nguyễn Thị N 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] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bản án sơ thẩm bị kháng cáo toàn bộ. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Diễm L

[3] Căn cứ đề bà N kháng cáo, gồm: kết quả đo đạc không chính xác và kết quả định giá không hợp lý.

[4] Theo hồ sơ vụ án, tại Bản trích đo địa chính thửa đất do Công ty TNHH Đ1-chi nhánh T1 thực hiện ngày 20/3/2025, được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh G phê duyệt ngày 16/4/2025 (sau đây viết tắt là Trích đo – bút lục số 53) thể hiện: cạnh Bắc của thửa 655 và 656 tiếp giáp thửa 399; cạnh Nam của thửa 655 và 656 tiếp giáp đường nhựa; cạnh phía Đông của thửa 656 chính là cạnh phía Tây của thửa 655; cạnh phía Tây của thửa 656 chính là cạnh phía Đông của thửa 967.

[5] Bà H và ông Phú N1 rằng, T đo đã thể hiện kích thước phần cạnh phía Tây thửa đất số 967 của bà Bùi Thị Diễm L và các thửa đất liền kề không đúng thực tế, ảnh hưởng đến việc xác định diện tích của thửa 656, là hoàn toàn không có căn cứ, bởi lẽ, mặc dù thửa 656 và 967 đều thuộc quyền sử dụng của bà L, nhưng bà L yêu cầu xác định ranh giới cạnh Đ và Tây của thửa 656 theo ranh bản đồ địa chính – nghĩa là, phần cạnh phía Tây của thửa 656 tiếp giáp thửa 967 được xác định theo ranh bản đồ địa chính, nên không xảy ra tình huống bà L cố tình chỉ thiếu ranh cạnh Tây của thửa 656 để giảm diện tích của thửa 656. Mặt khác, ranh thửa đất 967 trên Trích đo, tại cạnh phía Tây theo hiện trạng so với ranh bản đồ địa chính thì đã lấn sang thửa 698 của bà Trương Thị Ngọc L2 diện tích 95,6m² và lấn sang thửa 635 của bà Phạm Thị H3 diện tích 39,9m². Nếu trừ đi 02 phần lấn ranh này, thì diện tích của thửa 967 sẽ phải còn giảm thêm 135,5m², nên ý kiến của bà H và ông P về việc

diện tích đất thửa 656 của bà L bị thiếu tại vị trí phần cạnh phía Tây thửa đất số 967 của bà L và các thửa đất liền kề, là không có căn cứ.

[6] Bà H và ông P còn cho rằng, diện tích thửa 655 bà N đang sử dụng thực tế (bao gồm cả phần đất bà L đang tranh chấp) là 529m², thiếu 20,8m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà N đã được cấp, nên bà N không có lần ranh đất thửa 656 của bà L. Tuy nhiên, theo Trích đo, thì cạnh phía Đông thửa 655 phần tiếp giáp với đường đất và thửa 195, 196, có hiện trạng thực tế bà N sử dụng lại không khớp với ranh bản đồ địa chính, dẫn đến diện tích thửa 655 bị thiếu là 55,1m². Việc quản lý, sử dụng thửa 655 là quyền và nghĩa vụ của bà N, nên nếu để xảy ra lần ranh thuộc cạnh phía Đông thửa 655 không liên quan gì đến bà L là chủ sử dụng đất thửa 656 giáp ranh cạnh phía Tây của thửa 655. Do đó, việc bà H và ông P cho rằng diện tích thửa 655 bị thiếu và yêu cầu kiểm tra, đo đạc lại toàn bộ diện tích thửa 656 và 967, là không cần thiết, vì vị trí phần diện tích thửa 655 bị thiếu đã được Trích đo thể hiện.

[7] Đối với việc bà N và những người đại diện cho rằng, T đo còn thể hiện bà L đang lấn đất của bà N diện tích 19,9m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, không buộc bà L trả lại cho bà N, cũng là không có căn cứ. Bởi lẽ, phần diện tích 19,9m² này là theo bà N xác định ranh, bà L hoàn toàn không sử dụng, không tranh chấp.

[8] Đối với kháng cáo của bà N cho rằng giá trị quyền sử dụng đất quá cao, nhưng bà N và những người đại diện theo ủy quyền của bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, theo vị trí của phần đất 16,2m² mà bà N đã xây nhà lấn chiếm sang thửa 656 của bà L, đã làm cho chiều ngang mặt tiền giáp đường của thửa 656 từ 5m giảm xuống chỉ còn 4m72, phần giữa của thửa 656 bị thắt hẹp hơn phần mặt tiền, dẫn đến tổng thể giá trị thửa đất 656 sẽ giảm đáng kể chứ không hẳn chỉ tính theo đơn giá m² phần lấn chiếm. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N yêu cầu định giá lại.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị N là không có cơ sở để được chấp nhận.

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12-Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000928 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Bà Nguyễn Thị N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. 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.

6. 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 12-Tây Ninh;
- THADS tỉnh;
- 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

