

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 599/2025/DS-PT

Ngày: 10-9-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh 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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Bà Lê Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 8 và ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh của Tòa án bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 325/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Thảo N, sinh năm 1992, CCCD số 079192024830; địa chỉ: Số G Tỉnh lộ 10, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cũ: Số G Tỉnh lộ 10, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1964; địa chỉ: Số B, Khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 04/8/2025, có mặt;

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ (đã kết thúc hoạt động). Kế thừa quyền và

nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp N, phường K, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp N, xã L, Thành phố T, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2021, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Võ Thị Thảo N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Minh H trình bày: Bà Võ Thị Thảo N là chủ sử dụng thửa đất số 646 tờ bản đồ số 21, thửa mới là 297, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ), bà N đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật bằng hình thức chỉnh lý biến động sang tên ngày 20/6/2012 trên giấy được cấp cho ông Nguyễn Văn P. Liên kề với thửa đất của bà N là thửa 683, 684 tờ bản đồ số 21 nay là thửa 274, 273, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) là đất của bà Nguyễn Thị G. Quá trình sử dụng bà G có lấn qua đất của bà N có chiều ngang khoảng 2m, chiều dài 35m. Khi phát hiện sự việc bà N có yêu cầu bà G chấm dứt hành vi lấn chiếm trả lại cho bà N đúng hiện trạng nhưng bà G không đồng ý và cố tình xây dựng hàng rào lấn chiếm. Sau đó bà N có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đ tiến hành hòa giải tranh chấp nhưng không thành. Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ tháo dỡ công trình trên đất là hàng rào lưới thép có chiều dài khoảng 35m, cao khoảng 1,8m; chiều ngang 2m để trả lại cho bà Thảo N diện tích bị lấn chiếm thuộc thửa 646 tờ bản đồ số 21 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 01/7/2023, bà Võ Thị Thảo N khởi kiện bổ sung: Buộc bà G tháo dỡ hàng rào gốc đất hướng Tây thửa 646-TBĐ số 21 xã Đ khoảng 1,2m để đất bà N được giáp lối đi chung là bờ kênh P.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, bà Võ Thị Thảo N khởi kiện bổ sung như sau: Hủy một phần tờ bản đồ địa chính số 27, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An tại các thửa đất số 273, 530, 274, 584, 585, 586, 297 và 582 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L lập vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T đại diện cho bà Võ Thị Thảo N xác định lại các yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu bà G tháo dỡ toàn bộ hàng rào cây cối trả lại phần đất cho bà N tại các vị trí khu U diện tích 4,7m²; khu V diện tích 29,1m²; khu W diện tích 29,6m²; khu X diện tích 9,6m²; khu Y diện tích 0,3m²; khu S diện tích 30,1 m² và khu T diện tích 0,3m². Tổng cộng diện tích 103,7m² theo Mạnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ lập ngày 29/5/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024.

Bị đơn Nguyễn Thị G trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện của bà N, bà không

đồng ý. Nguồn gốc đất thửa 683, 684 tờ bản đồ 21 tại Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) là cha mẹ bà để lại 1991 cho bà. Đến năm 1997 thì bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chính sách đại trà không có đo đạc. Ranh đất giáp với bà N là hàng tre gai. Năm 2018, bà N mới mua đất của ông P là phần đất hiện giờ và phá hàng tre nên gia đình bà mới cấm trụ làm lại hàng rào phân ranh. Khi cấm ranh có bà L là người giáp ranh cũng có thống nhất còn bà N ở xa nên chưa thống nhất được. Tuy nhiên khi cấm ranh bà cấm ranh trên phần đất của bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị G thống nhất xác định phần đất tại các khu vực: khu Y diện tích 0,3m²; khu S diện tích 30,1 m² và khu T diện tích 0,3m² thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Thảo N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là chủ sử dụng đất thửa 685, 681 tờ bản đồ 21 (thửa 685 nay là thửa 582 tờ bản đồ số 27), đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ). Năm 2011, bà làm thủ tục chỉnh lý biến động có đo vẽ cắt một phần 681 nhập vào phần 685. Bà đã sử dụng như hiện tại. Bà nhận thấy bản đồ địa chính mới không đúng bản đồ địa chính cũ. Do đó bà yêu cầu bà G trả lại phần đất vị trí A (0.3m²) và AB (6.9m²) theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đ lập được duyệt ngày 12/6/2024. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà L đã rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày ý kiến: Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn P (chủ cũ thửa 646 tờ bản đồ 21 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An) đến 18/6/2012, ông P chuyển nhượng toàn bộ đất cho bà N thì thửa đất này ở phía Tây có giáp lối đi công cộng. Đến năm 2012, Nhà nước làm kênh P đi qua thửa đất nên bờ kênh bồi đắp đường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thảo N về việc tranh chấp “*Quyền sử dụng đất về việc xác định ranh giới*” với bà Nguyễn Thị G.

Giữ nguyên quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị G khu U diện tích 4,7m²; khu V diện tích 29,1m²; khu W diện tích 29,6m²; khu X diện tích 9,6m². Giữ nguyên quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Thảo N tại các khu Y diện tích 0,3m²; khu S diện tích 30,1 m² và khu T diện tích 0,3m². Vị trí đất theo Mạnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024.

Xác định ranh giới giữa các thửa đất 683, 684 tờ bản đồ 21 xã Đ nay là thửa 530 và 274 tờ bản đồ 27 xã Đ (do bà Nguyễn Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng) với thửa 646 tờ bản đồ 21 nay là thửa 297 tờ bản đồ 27 xã Đ do bà Võ Thị Thảo N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đường kẻ màu đỏ của Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024.

Buộc bà Nguyễn Thị G phải tháo dỡ hàng rào và cây cối trả lại cho bà Võ Thị Thảo N phần đất khu Y diện tích 0,3m²; khu S diện tích 30,1 m² và khu T diện tích 0,3m². Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024.

2. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: Bà N phải nộp là 22.505.000 đồng (đã nộp xong và chi phí hết). Bà G phải chịu 22.505.000 đồng nộp hoàn trả cho bà N. Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc: “*Quyền sử dụng đất về việc xác định ranh giới*” với bà Nguyễn Thị G.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thảo N về việc yêu cầu hủy một phần tờ bản đồ địa chính số 27, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An tại các thửa đất số 273, 530, 274, 584, 585, 586, 297 và 582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Võ Thị Thảo N phải chịu 300.000 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai số 0003979 ngày 07/3/2023 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa. H1 lại cho bà Võ Thị Thảo N 425.000 đồng theo biên lai số 0002653 ngày 20/6/2018 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa. Bà Nguyễn Thị G được miễn án phí. Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí nên không hoàn lại.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 17/3/2025, nguyên đơn bà Võ Thị Thảo N kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Thảo N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Minh H trình bày:* Căn cứ theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N thể hiện thì phần diện tích đất tranh chấp tại vị trí U, V, W, X là của bà N nên bà N yêu cầu bà G trả lại phần diện tích đất này. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, phân khu lại bản vẽ thì nguyên đơn đề nghị đo đạc lại do theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N được cấp thì phần đất của bà N có lỗi đi, đề nghị đo đạc cả phần đất của bà G và bà N để xác định diện tích đất chính xác của hai bên, ai dư ai thiếu từ đó có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:* Bà không lấn chiếm đất, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà Võ Thị Thảo N thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, giữa bà N và bà G đều thống nhất thừa nhận đất hai bên trước đây có hàng tre gai làm ranh giới, khi bà N phá bỏ hàng tre gai thì bà G làm hàng rào phân ranh, tuy nhiên việc bà G làm hàng rào thì cũng không có sự thống nhất của bà N và hiện nay các bên cũng không xác định được ranh giới thực tế trước đây nên không có cơ sở để xác định ranh giới thực tế giữa các bên. Do đó, cần căn cứ vào ranh bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình quản lý, sử dụng đất của các bên để xác định ranh giới quyền sử dụng đất.

Xét thấy, phần đất các bên tranh chấp tại các khu U, V, W, X tổng diện tích 73m² theo hệ thống ranh bản đồ mới (đường kẻ màu đỏ của Mảnh trích đo) thì thuộc một phần thửa 530 (cũ là thửa 684), loại đất ở nông thôn (ONT) do bà G đứng tên chủ sử dụng đất. Trong khi đó, thửa đất 646 của bà N là loại đất trồng cây hàng năm khác (BHK), nếu không tính diện tích đất tranh chấp thì diện tích đo đạc thực tế của thửa 646 bao gồm các khu R (2.019,4 m²) + khu Y (0,3m²) + khu S (30,1 m²) + khu T (0,3m²) + khu Z (9,6m²) = 2.059,7m² (tương đương diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 646 là 2.060m²). Trên thực tế, phần đất tại các khu U, V, W, X hiện nay bà G đang là người quản lý, sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc tranh chấp đối với các khu U, V, W, X là có căn cứ.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N đối với các khu Y, S, T và không chấp nhận đối với các khu U, V, W, X là có căn cứ nên kháng cáo của bà Võ Thị Thảo N là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Thảo N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Thảo N thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Thảo N:

[2.1] Xét phần đất tranh chấp tại các vị trí khu U diện tích 4,7m²; khu V diện tích 29,1m²; khu W diện tích 29,6m² và khu X diện tích 9,6m², tổng diện tích thấy 73m². Theo Mảnh trích đo địa chính số 248-2024 của Công ty TNHH Đ được

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024 thì phần đất nêu trên bị đơn bà Nguyễn Thị G đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

[2.2] Xét thấy, ngày 20/6/2012, bà Võ Thị Thảo N được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 682 tờ bản đồ số 21 nay là thửa 586 tờ bản đồ số 27, diện tích 236m^2 , loại đất: đất ở tại nông thôn và thửa đất 646 tờ bản đồ số 21 nay là thửa 297 tờ bản đồ số 27, diện tích 2.060m^2 , loại đất: HNK, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ). Phần đất trên bà N nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2012 và khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không có tiến hành đo đạc, cắm mốc giới thực tế thửa đất mà chỉ căn cứ vào Trích lục bản đồ địa chính ngày 19/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 248-2024 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024 thì thửa đất 586 tờ bản đồ số 27 được chuyển đổi thành thửa đất số 682 diện tích thực tế sử dụng 236m^2 tờ bản đồ số 21 (vị trí Q) và thửa đất 297 tờ bản đồ số 27 được chuyển đổi từ thửa đất số 646 diện tích thực tế sử dụng $2.019,4\text{m}^2$ và phần đất tranh chấp được chấp nhận là $30,1\text{m}^2 + 0,3\text{m}^2 + 0,3\text{m}^2$, tổng cộng $2.050,1\text{m}^2$. Như vậy, tổng diện tích hai thửa thực tế là $236\text{m}^2 + 2.049,5\text{m}^2 = 2.285,5\text{m}^2$, thiếu $9,9\text{m}^2$ so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Xét thấy, bà N khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 73m^2 bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 646 nhưng trên thực tế phần đất của bà chỉ thiếu $9,9\text{m}^2$ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Thấy rằng, năm 2012 khi bà N nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà L1 nhưng các bên không có tiến hành đo đạc, cắm mốc giới thửa đất nhận chuyển nhượng. Mặt khác, thực tế phần đất tranh chấp nêu trên bà G đang trực tiếp quản lý, sử dụng và theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2025 thì trên phần đất tranh chấp bà G có trồng rất nhiều các cây ăn trái lâu năm gồm: 02 cây mít, 03 cây dừa, 01 cây mận, 01 cây me, 01 bụi tre và 01 cây tràm lanh (tràm bông vàng). Nguyên đơn bà N cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 73m^2 trước đây thuộc thửa 646, bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong quá trình sử dụng bị bà Nguyễn Thị G lấn chiếm nhưng không cung cấp được chứng cứ, chứng minh. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của bà đối với phần đất diện tích 73m^2 là có căn cứ.

[2.4] Xét thấy, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Minh H yêu cầu đo đạc lại để xác định cụ thể diện tích các thửa đất của bà G và bà Thảo N để làm căn cứ giải quyết vụ án. Thấy rằng, Mảnh trích đo địa chính số 248-2024 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024 và Mảnh trích đo phân khu ngày 05/9/2025 của Công ty TNHH Đ đã thể hiện rõ diện tích các thửa đất của hai bên. Mặt khác, như phân tích tại Mục [2.3], xét thấy có đủ căn cứ để không chấp nhận yêu cầu tranh

chấp quyền sử dụng đất của bà N đối với phần đất tranh chấp diện tích 73m² nên Hội đồng xét xử xét không cần thiết đo đạc lại các thửa đất theo như yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[2.5] Xét thấy năm 1997, bà Nguyễn Thị G thỏa thuận dùng phần đất để chuyển đổi phần đất của ông Nguyễn Văn C, phía sau phần đất của bà để cho thửa đất của bà có thêm chiều dài (hậu) nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển đổi. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai và đưa ông C vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, trường hợp đưa ông C vào tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C, cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án. Do đó, không cần thiết phải hủy án trong trường hợp này, tuy nhiên cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Thảo N. Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận. Tuy nhiên, thấy rằng sau khi xét xử diện tích thực tế các bên có sự thay đổi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên các bên có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, điều chỉnh lại diện tích là thiếu sót, do đó cần sửa đổi, bổ sung bản án về nội dung này.

[4] Về chi phí tố tụng, tại cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phân khu số tiền 12.600.000 đồng, nguyên đơn bà Thảo N phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Thị Thảo N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Thảo N;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thảo N về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” với bà Nguyễn Thị G.

Buộc bà Nguyễn Thị G phải tháo dỡ hàng rào và di dời cây cối trả lại cho bà Võ Thị Thảo N phần đất tại các vị trí: khu Y diện tích 0,3m²; khu S diện tích 30,1 m² và khu T diện tích 0,3m². Phần đất tranh chấp được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thảo N về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” với bà Nguyễn Thị G đối với phần đất tại các vị trí: khu U diện tích 4,7m²; khu V diện tích 29,1m²; khu W diện tích 29,6m² và khu X diện tích 9,6m². Phần đất tranh chấp được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024.

3. Các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” với bà Nguyễn Thị G.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thảo N về việc yêu cầu hủy một phần tờ bản đồ địa chính số 27, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An tại các thửa đất số 273, 530, 274, 584, 585, 586, 297 và 582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

6. Về chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và lập bản vẽ tại cấp sơ thẩm số tiền 45.010.000 đồng: Bà N phải chịu số tiền 22.505.000 đồng, đã nộp xong và chi phí hết. Buộc bà G phải nộp số tiền 22.505.000 đồng để hoàn trả cho bà N. Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và phân khu bản vẽ tại cấp phúc thẩm số tiền 12.600.000 đồng: nguyên đơn bà Võ Thị Thảo N phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Võ Thị Thảo N phải chịu 300.000 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai số 0003979 ngày 07/3/2023 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa. H1 lại cho bà Võ Thị Thảo N 425.000 đồng theo biên lai số 0002653 ngày 20/6/2018 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa. Bà Nguyễn Thị G được miễn án phí. Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí nên không hoàn lại.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Thị Thảo N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001.0491 ngày 25/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà Thảo N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Phòng THSDS khu vực 3, THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân