

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 433/2025/DS-PT
Ngày: 26 - 12 -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 LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thái Bình

Ông Nguyễn Lê Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố P (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – L) bị kháng cáo và kháng nghị, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 497/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 380/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1962

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X: Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1984 (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2020).

Cùng địa chỉ liên hệ: A 10-11 C, 36 M, phường B, Thành phố H.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954

2. Bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1979

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hải Y: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954; Cùng địa chỉ: Số 01/1D L, tổ dân phố 43, phường P, tỉnh L (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh B.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh L.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 72A đường L9, phường B, tỉnh L.

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

Tại phiên tòa, có mặt bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Kim P, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị H1; vắng mặt những người tham gia tố tụng còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà Nguyễn Thị X là chủ sử dụng thửa đất số 294 và thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thành phố P, tỉnh B. Hai thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nằm liền kề với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 2 đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y. Năm 2015, bà X thấy bà H và bà Y xây dựng nhà, thời điểm trên, bà X có hỏi về việc xác định ranh thì được bà H báo lại là đất đã được bà H cho đo đạc chính xác trước khi xây dựng. Trước khi bà H xây dựng nhà, hiện trạng xung quanh đều là các khu đất trống rất khó xác định ranh giới. Bà X không thường xuyên ở P nên không xác định chính xác vị trí đất của mình. Thời điểm trên bà X cho rằng nhờ có căn nhà của bà H mà bà X dễ xác định hai thửa đất 294 và 295 của mình là hai thửa đất liền kề nhà bà H.

Cuối năm 2019, bà Nguyễn Thị X cũng xây dựng nhà sát vách với nhà bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y, bà X khoan 01 cái giếng và xây tường rào bao xung quanh phần đất còn lại. Trong thời gian từ năm 2015 cho đến khi bà X xây nhà, bà X không biết bà H và bà Y đã xây nhầm trên đất của bà X. Bà X làm tường rào phần đất còn lại vì bà X cho rằng đó là hai thửa đất 294 và 295 thuộc chủ quyền của mình mà không biết rằng đã rào cả thửa 145 của bà H và bà Y. Hiện trạng thửa đất số 145 của bà H và bà Y hiện nay vẫn còn đất trống, ngoài việc bà X có rào tường và có 01 giếng khoan.

Đến cuối năm 2019, khi bà Nguyễn Thị X liên hệ Ủy ban nhân dân phường T để làm giấy tờ về quyền sử dụng đất thì địa chính phường thông tin cho bà X biết về việc bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y đã xây dựng nhà trên đất thuộc chủ quyền của bà X, thời điểm đó bà X đã xây tường rào bao thửa đất 145 của bà H và bà Y. Đến thời điểm này thì bà X mới biết được có sự nhầm lẫn này.

Sau khi biết được hai bên đã sử dụng nhầm thửa đất của nhau, bà Nguyễn Thị X đã liên hệ gặp bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y để yêu cầu hai bà giao trả lại đất cho bà X, đồng thời bà X sẽ giao trả lại đất cho bà H và bà Y nhưng hai bà không đồng ý. Mặc dù, bà X có đầy đủ giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình nhưng bà H và bà Y vẫn cho rằng đất mà hai bà sử dụng, xây dựng căn nhà là đất do hai bà nhận chuyển nhượng

hợp pháp nên hai bà không giao trả đất, vẫn sử dụng căn nhà trái phép trên phần đất của bà X.

Bà Nguyễn Thị X đã yêu cầu tổ chức hòa giải tại phường nhằm có phương án giải quyết thỏa đáng cho cả hai bên. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y vẫn không có thiện chí giải quyết.

Theo biên bản hòa giải ngày 11/9/2020 tại Ủy ban nhân dân phường T, Hội đồng hòa giải phường xác định có việc nhằm thừa đất của hai bên. Tại buổi hòa giải, bà Nguyễn Thị H cũng thừa nhận vấn đề sử dụng nhằm thừa đất. Như vậy có căn cứ để xác định bà H và bà Nguyễn Thị Hải Y đã xây nhà và sử dụng thừa đất thuộc chủ quyền của bà X, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của bà X.

Nay bà Nguyễn Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đơn khởi kiện đề ngày 17/9/2020, cụ thể:

- Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trái phép trên đất của bà X. Bà H, bà Yến phải tự chịu các chi phí tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trên đất của bà.

- Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y trả lại đất trống cho bà và không được gây bất kỳ cản trở khó khăn nào đối với bà; Đồng thời, bà cũng tự nguyện giao trả lại thừa đất trống cho bà H, bà Yến.

Đối với công văn trả lời của Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân thành phố P trả lời đều thể hiện có việc nhằm lẫn dối với thừa đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X, vì giữa bà H và bà X là chỗ hàng xóm láng giềng quen biết thân tình. Khoảng năm 2014, bà X có đưa cho bà H 03 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thành phố P, tỉnh B để nhờ rao bán và tìm người sang nhượng giúp 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà X và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H1 (em gái ruột bà X) và cũng nhờ thêm một người bạn của bà H rao bán giùm.

Do không tìm được người bán, bà Nguyễn Thị H và bạn bà H giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X. Bà X gợi ý nếu bà H cần thì bà sẽ bán cho bà H 01 lô đất trong số 03 lô nói trên để xây dựng nhà ở. Bà H hỏi lô đất 145 có bề ngang 8,1m, vị trí thì bà X chỉ vị trí sát nhà ông Đinh Hồng, lô đất này do em gái bà X là bà H1 đứng tên. Sau khi thương lượng giá cả với bà X xong thì bà X đồng ý và bà X về Sài Gòn rồi trở ra làm giấy tờ chồng tiền, nhưng khi về Sài Gòn thì bà X đổi ý bán cho cháu ruột bà là bà Tăng Thị Mỹ D9. Hai tuần sau, bà X ra P đưa 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại cho bà H chọn mua nhưng bà H không đồng ý, vì bà H chỉ mua thừa đất số 145 đã thương lượng trước đó, nếu bà X bán cho người khác thì bà H không mua nữa. Khoảng nửa năm sau thì cháu bà X là bà D9 gọi điện cho bà H nói là

đang kẹt tiền nên cần sang nhượng lại lô đất 200m² của bà X. Giấy tờ lúc đó vẫn còn đứng tên bà Nguyễn Thị H1 (em gái bà X). Bà D9 cam kết sẽ cùng bà H1 đứng ra hoàn tất việc sang nhượng cho mẹ con bà H. Sau khi bàn bạc, gia đình bà H đồng ý mua và tiến hành thủ tục sang nhượng đứng tên bà H và con gái bà H là Nguyễn Thị Hải Y.

Vào năm 2015, mẹ con bà Nguyễn Thị H đào móng xây kiềng thì bà Nguyễn Thị X đã yêu cầu hai em gái bà X là bà H1 và bà H2 lên tiến hành đo đạc kiểm tra rồi bà H mới tiếp tục xây dựng. Khoảng một tuần sau thì bà X cùng ông D8 (người quen của bà X) có đến đo đạc diện tích lại. Sau đó còn thấy bà X mua trụ thanh long, dây thép gai thuê người rào lại phần đất của bà X và cho người đổ đất thêm trên nền nhà.

Thời gian từ năm 2015 cho đến năm 2020, bà Nguyễn Thị X cứ một đến hai tháng thường xuyên ghé thăm phần đất của bà mà không hề nói gì tới việc cất nhăm lô đất của bà H. Đồng thời, năm 2020, bà X cũng cất nhà trên đất và thuê thợ xây tường rào. Đến cuối tháng 8/2020, khi nhận giấy mời của Ủy ban nhân dân phường T lên hòa giải thì bà H mới biết rõ.

Việc bà Nguyễn Thị H mua đất không liên quan đến bà Nguyễn Thị X, vì đất bà H mua của bà Nguyễn Thị H1 đứng tên. Bà H mua hoàn toàn hợp pháp, không hề có lỗi. Nếu bà X muốn kiện thì kiện bà Nguyễn Thị H1 (em gái bà X) hoặc các cơ quan có thẩm quyền khác chứ không phải bà H.

Bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án cho bà H thêm thời gian để về làm việc với Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P. Sau đó, bà H sẽ trả lời cho Tòa sau.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P, nay người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B vắng mặt tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố P (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – L) đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 99, Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X.

Bà Nguyễn Thị X tiếp tục sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 2, diện tích 200m² được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y tại Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BD 329819 ngày 27/01/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố P.

Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y tiếp tục sử dụng thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m² được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329817 ngày 27/01/2011 cho bà Nguyễn Thị X.

Bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh người sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y là 80.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị X số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0007909 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hải Y phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hải Y phải nộp chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 31.879.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị X 31.879.000 đồng đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/4/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 03/4/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố P (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – L) kháng nghị Bản án sơ thẩm tại Quyết định kháng nghị số 74/QĐ-VKS-KN ngày 03/4/2025, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tuyên xử chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố P (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – L) và kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố P (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – L) theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về nguồn gốc các thửa đất:

Ngày 05/8/2002, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 200868 đối với thửa đất số 147A, tờ bản đồ số 6, diện tích 700m² cho hộ ông Nguyễn Thăng L.

Đến năm 2005, hộ ông Nguyễn Thăng L làm thủ tục tách thửa đất số 147A nêu trên thành 04 thửa và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 911302 (thửa số 294, diện tích 200m²), AC 911303 (thửa số 295, diện tích 200m²), AC 911301 (thửa số 296, diện tích 100m²) và số AC 911209 (thửa số 147A, diện tích 200m²) cùng ngày 05/7/2005.

Năm 2010, hộ ông Nguyễn Thăng L chuyển nhượng 02 thửa đất số 294, 295 cho bà Nguyễn Thị X. Sau đó, bà Nguyễn Thị X làm thủ tục cấp đổi và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp mới 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 329818 (thửa số 294, diện tích 200m²) và số BD 329817 (thửa số 295, diện tích 200m²) cùng ngày 27/01/2011.

Năm 2010, hộ ông Nguyễn Thăng L chuyển nhượng thửa đất số 147A cho bà Nguyễn Thị H1. Sau đó, bà Nguyễn Thị H1 làm thủ tục cấp đổi và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 329819 (thành thửa số 145, diện tích 200m²) ngày 27/01/2011. Đến ngày 28/10/2015, vợ chồng bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng thửa đất số 145 này cho bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P cập nhật chuyển nhượng sang tên cho bà H, bà Yến ngày 27/11/2015.

[2] Theo phúc đáp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P tại Công văn số 10393/CNVPĐKĐDPT-TTLT ngày 19/11/2024:

Theo hồ sơ tách thửa của ông Nguyễn Thăng L thì trong các biên bản đo đạc địa chính thửa đất ngày 30/5/2005 đã thể hiện rõ sơ đồ vị trí các thửa đất tách thửa. Theo đó vị trí các thửa đất như sau:

- Thửa đất số 147A, tờ bản đồ số 06 có phía Bắc giáp đất ông L1, phía Nam giáp thửa 294 (có cạnh tiếp giáp nhau cùng dài 25,6m).

- Thửa đất số 294, tờ bản đồ số 06 có phía Bắc giáp đất 147A (cạnh tiếp giáp nhau cùng dài 26,4m).

- Thửa đất số 295, tờ bản đồ số 06 có phía Bắc giáp thửa 294 (cạnh tiếp giáp nhau cùng dài 26,4m), phía Nam giáp thửa 296 (có cạnh tiếp giáp nhau cùng dài 25,0m).

Theo hồ sơ chuyển nhượng và cấp đổi Giấy chứng nhận thì trong các biên bản đo đạc địa chính thửa đất lập ngày 12/12/2010 thể hiện tứ cận các thửa đất như sau:

- Thửa đất 145 (đặt lại từ thửa 147A), tờ bản đồ số 2 của bà Nguyễn Thị H1 có phía Bắc giáp đất bà X, phía Nam giáp đất bà Nở. Sơ đồ thửa đất thể hiện cạnh thửa đất ở hướng Bắc dài 24,00m là không trùng khớp với các cạnh thửa đất số 294 và 295 của bà X.

- Thửa đất 294, tờ bản đồ 06 của bà Nguyễn Thị X có phía Bắc giáp đất ông Lâm, phía Nam giáp đất bà X.

- Thửa đất 295, tờ bản đồ 06 của bà Nguyễn Thị X có phía Bắc giáp đất bà X, phía Nam giáp đất bà Hòa. Sơ đồ thửa đất thể hiện cạnh thửa đất ở hướng Nam dài 25,00m là không trùng khớp với các cạnh thửa đất số 145 (đặt lại từ thửa 147A) của bà H2.

Như vậy, qua rà soát hồ sơ thì Chi nhánh Văn phòng nhận thấy vị trí tứ cận theo các Biên bản đo đạc địa chính thửa đất lập ngày 30/5/2005 trong hồ sơ tách thửa của hộ ông Nguyễn Thăng L là phù hợp với sơ đồ thửa đất và kích thước các cạnh thửa đất tiếp giáp nhau đều có chiều dài bằng nhau. Vị trí tứ cận theo các Biên bản đo đạc địa chính thửa đất lập ngày 12/12/2010 trong hồ sơ chuyển nhượng có sự sai sót nhầm lẫn, kích thước các cạnh thửa đất tiếp giáp nhau không bằng nhau.

[3] Như vậy, đối chiếu với kết quả đo đạc theo hiện trạng của các thửa đất và vị trí của các thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị H có sự nhầm lẫn, cụ thể: Thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m² được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329817 ngày 27/01/2011 cho bà Nguyễn Thị X thì bà Nguyễn Thị H đã cất căn nhà cấp 4B và xây dựng tường rào bao quanh thửa đất vào năm 2015, hiện trạng thửa đất được đo đạc có diện tích là 193,7m². Trong khi đó, trên thửa đất số 145, tờ bản đồ số 2, diện tích 200m² được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P chỉnh lý biên động sang

tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329819 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 27/01/2011 thì bà Nguyễn Thị X đang sử dụng trồng cây, đào giếng khoan và xây tường rào bao quanh vào năm 2019, hiện trạng thửa đất được đo đạc có diện tích là 136,2m².

[4] Xét thấy, khi bà H xây nhà trên thửa đất 295 vào năm 2015, bà X không có ý kiến gì; Đến năm 2019, bà X tiếp tục xây nhà trên thửa 294 liền kề và đào giếng, xây tường bao quanh cả thửa đất số 145 (liền kề thửa đất số 294), nên việc sử dụng nhằm thửa đất là do lỗi của cả hai bên và hiện nay việc sử dụng đất của hai bên đã ổn định ranh giới, không có tranh chấp gì với các hộ giáp ranh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ nhà và các công trình trên đất để trả lại đất cho bà X là có cơ sở. Về việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và bị đơn bà Nguyễn Thị H xây nhà trên đất nông nghiệp sẽ do cơ quan quản lý Nhà nước xử lý theo quy định của pháp luật.

[5] Tuy nhiên, việc tính toán hoàn giá trị của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà X, nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà X, cụ thể:

Theo Bản đồ địa chính (chỉnh lý trích lục) do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường B đo vẽ ngày 08/12/2022 thể hiện: Bà Nguyễn Thị X đang sử dụng thửa số 294 và 145 với tổng diện tích là 352,8m²/400m² (thiếu 47,2m²), bà Nguyễn Thị H đang sử dụng thửa số 295 có diện tích 193,7m²/200m² (thiếu 6,3m²). Việc thiếu diện tích đất này là do lỗi trong quá trình sử dụng đất của hai bên nên hai bên cùng có trách nhiệm. Do bà X nhận thửa đất theo hiện trạng bị thiếu diện tích nhiều hơn (47,2m² - 6,3m² = 40,9m²), nên bà H phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà X trị giá thành tiền tương ứng với diện tích đất bị thiếu là 20,45m², lấy giá trung bình của thửa đất số 295 (7.400.000 đồng/m²) và thửa đất số 145 (7.000.000 đồng/m²) theo Chứng thư thẩm định giá; thành tiền là 7.200.000 đồng/m² x 20,45m² = 147.240.000 đồng.

[6] Về án phí: Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí sơ thẩm sẽ được tính lại theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá; bà Nguyễn Thị X đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá, nên bà H và bà Yển có trách nhiệm hoàn lại cho bà X theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và một phần Quyết định kháng nghị số 74/QĐ-VKS-KN ngày 03/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố P (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – L); Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố P (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – L).

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 (Điều 26, Điều 31, Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024); khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y tháo dỡ nhà và công trình trên thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329817 ngày 27/01/2011 cho bà Nguyễn Thị X.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X:

- Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y hoàn trả cho bà Nguyễn Thị X 147.240.000 đồng (*Một trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng*) tương đương giá trị 20,45m² đất.

- Bà Nguyễn Thị X được tiếp tục sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329819 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 27/01/2011 cho bà Nguyễn Thị H1, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y ngày 27/11/2015), diện tích được đo đạc theo hiện trạng là 136,2m² theo Bản đồ địa chính (chỉnh lý trích lục) do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường B đo vẽ ngày 08/12/2022.

- Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y được tiếp tục sử dụng thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329817 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 27/01/2011 cho bà Nguyễn Thị X), diện tích được đo đạc theo hiện trạng là 193,7m² theo Bản đồ địa chính (chỉnh lý trích lục) do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường B đo vẽ ngày 08/12/2022.

- Buộc bà Nguyễn Thị X giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329817 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Nguyễn Thị X ngày 27/01/2011 cho bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y; Buộc bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329819 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày

27/01/2011, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y ngày 27/11/2015 cho bà Nguyễn Thị X.

- Bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý sang tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị X 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007909 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng khác:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y phải chịu 31.879.000 đồng (*Ba mươi một triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản phát sinh trong giai đoạn xét xử sơ thẩm; Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X đã nộp tạm ứng 31.879.000 đồng (*Ba mươi một triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản, nên buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị X 31.879.000 đồng (*Ba mươi một triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn đồng*).

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y phải chịu 800.000 đồng (*Tám trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ phát sinh trong giai đoạn xét xử phúc thẩm; Bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hải Y đã nộp đủ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/12/2025).

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.

(Đính kèm: Bản đồ địa chính (chỉnh lý trích lục) do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường B đo vẽ ngày 08/12/2022).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh L;
- TAND khu vực 10 – L;
- VKSND khu vực 10 – L;
- Phòng THADS khu vực 10 – L;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Lê Phương Phạm Thái Bình

Nguyễn Hồng Thái