TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 - TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2026/DS-ST
Ngày 09-4-2026
V/v: Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề và đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Thiện;

2. Bà Lâm Thị Tợi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Liêm - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Giàu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh (cơ sở D) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025, về tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề và đòi quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Võ Hoàng S, sinh năm 1961; CCCD số 072061000310; Địa chỉ: Tổ D, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977; CCCD số 072077002828; Địa chỉ: Tổ D, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Quốc Đ, sinh năm 1998; CCCD số 072098000453; Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị Trúc M, sinh năm 1967; CCCD số 072167002175; Địa chỉ: Tổ D, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Võ Hoàng S trình bày:*

Nguồn gốc hai thửa đất số 232 và 389, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông P1 vào năm 2022. Khi chuyển nhượng, ông P1 có chỉ ranh giới thửa đất cho vợ chồng ông. Phía giáp đất của ông Nguyễn Văn T có trụ xi măng được xác định là mốc ranh

giới, đây cũng là vị trí ông đã chỉ cho đơn vị đo đạc khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ.

Khi nhận chuyển nhượng, các bên không tiến hành đo đạc lại diện tích thực tế mà thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông P1 trước đó. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông tiến hành rào đất theo ranh giới do bên chuyển nhượng bàn giao. Tuy nhiên, khi thực hiện việc rào đất thì ông T ngăn cản.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T chặt và di dời cây trồng, trả lại diện tích đất 112 m² thuộc thửa đất số 232 và diện tích 380 m² thuộc một phần thửa đất số 389, tờ bản đồ số 45, tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

Sau khi có kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu Tòa án xác định ranh giới, mốc giới giữa đất của vợ chồng ông và đất của ông T theo ranh bản đồ địa chính của các thửa đất mà vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời buộc ông T chặt và di dời cây trồng, trả lại diện tích đất 298,1 m² (gồm các phần diện tích 163 m², 67,5 m², 30,0 m² và 37,6 m²) theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 3011, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh là do cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn S1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H (đã chết) nhận chuyển nhượng của ông G, sau đó cho lại ông sử dụng.

Sau khi được cho đất, ông tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do phần đất này trước đó bị ông L kê khai, đăng ký nhầm nên đến năm 2009 ông L mới ký hợp đồng trả lại thửa đất cho ông. Do đó, đến ngày 22/7/2009 ông mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07267 như đã giao nộp cho Tòa án.

Trước đây, vợ chồng chị ruột của ông là bà Nguyễn Thị Đ1 (đã chết) và ông Phan Văn P (cha mẹ của ông Đ) có dựng nhà tranh trên phần đất gò để ở trong một thời gian, sau đó chuyển đi nơi khác sinh sống. Sau khi vợ chồng bà Đ1 chuyển đi, ông là người trực tiếp quản lý và sử dụng phần đất này cho đến nay.

Theo ông, ranh giới giữa đất của ông và đất của ông S hiện nay không rõ ràng. Ranh giới đất giữa hai bên được xác định từ giữa phần đất gò kéo thẳng hết thửa đất, vị trí này do ông Đ chỉ và đã được thể hiện trong sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do đơn vị đo đạc cung cấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, ông không đồng ý và đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa các thửa đất liền kề theo ranh giới mà ông Đ đã chỉ trên sơ đồ hiện trạng sử dụng đất. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác.

* Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực D thể hiện: Ông Trần Tấn P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00367 ngày 09/06/2005, đối với thửa đất số

2608, tờ bản đồ số 06 (bản đồ 299), tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Ngày 17/6/2009, ông P1 tách thửa đất 2608 thành 02 thửa 3011 và 3012. Trong đó thửa 3011, diện tích 1707 m^2, ông P1 làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Văn T. Ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07267 ngày 22/07/2009. Đối với thửa đất 3012, ông P1 chuyển sang bản đồ 2010, đồng thời tách thành các thửa đất 389, 390 và 232, tờ bản đồ số 45. Đến ngày 07/01/2022, ông P1 và vợ là bà Lê Thị Hồng L1 chuyển nhượng thửa 389 và thửa 232 cho ông Võ Hoàng S và bà Nguyễn Thị Trúc M. Ông S, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08180 ngày 27/05/2022.

* *Theo kết quả xem xét, thẩm định cho thấy*: Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng sử dụng đất và lồng ghép bản đồ thể hiện giữa đất của ông S (các thửa đất số 389, 232) và đất của ông T (Thửa đất số 3011) có phần diện tích chồng lấn là 97,5 m^2, cụ thể thửa 232 chồng lấn thửa 3011 diện tích 30,0 m^2 và thửa 389 chồng lấn thửa 3011 diện tích 67,5 m^2. Hiện trạng đất ông S và đất ông T không tiếp giáp đường, không có ranh giới, mốc giới cụ thể.

* Ngày 10/3/2026, Tòa án có văn bản yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực D xác định nguyên nhân dẫn đến việc chồng lấn diện tích giữa các thửa đất số 232, 389 (tờ bản đồ số 45) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị Trúc M (CS08180 ngày 27/5/2022) với thửa đất số 3011, tờ bản đồ số 6 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T **(**H07267 ngày 22/7/2009).

Tại Văn bản số 1145/CNKVDMC ngày 25/03/2026, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Dương Minh C cung cấp như sau: Sự chồng lấn diện tích giữa các thửa đất nêu trên xuất phát từ sai lệch giữa các loại bản đồ địa chính qua các thời kỳ, đề nghị căn cứ vào quá trình sử dụng đất thực tế của các bên làm cơ sở bổ sung khi giải quyết vụ án.

* *Tại phiên tòa*:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông S yêu cầu xác định ranh giới thửa đất liền kề giữa ông và ông T theo ranh giới thửa đất số 3011 mà ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07267 ngày 22/7/2009, buộc ông T chặt và di dời cây trồng trả lại cho ông quyền sử dụng đất diện tích 200,6 m^2, thuộc các thửa 232 và 389, tờ bản đồ số 45, tại xã T, tỉnh Tây Ninh. Đối với chi phí tố tụng, nguyên đơn yêu cầu mỗi bên chịu ½.

Bị đơn đồng ý xác định ranh giới giữa đất nguyên đơn và đất bị đơn theo ranh thửa đất số 3011 mà ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07267 ngày 22/7/2009. Về chi phí tố tụng, bị đơn cho rằng nguyên đơn là bên đi kiện nên phải chịu toàn bộ.

Đại diện VKSND khu vực 11 – Tây Ninh phát biểu: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý đến thời điểm giải quyết vụ án thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 164, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Đất đai năm 2024; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng S, xác định ranh giới đất theo ranh giới thửa 3011, buộc ông T chặt và di dời cây trồng trả lại cho ông S, bà M quyền sử dụng đất diện tích 200,6 m², gồm: 37,6 m² thuộc thửa đất số 232 và 163 m² thuộc thửa đất số 389, tờ bản đồ số 45, tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

Buộc các đương sự chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Võ Hoàng S khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới giữa đất của ông và bà Nguyễn Thị Trúc M (thửa 232 và thửa 389) với đất của ông Nguyễn Văn T (thửa 3011), đồng thời buộc ông T chặt, di dời cây trồng và trả lại phần diện tích đất mà nguyên đơn cho rằng bị đơn đã quản lý, sử dụng không đúng ranh giới. Do đó, đây là "*Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề và đòi lại quyền sử dụng đất*" và vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh theo khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nhiều lần điều chỉnh yêu cầu khởi kiện theo kết quả đo đạc và tài liệu thu thập được. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu cuối cùng là đề nghị xác định ranh giới giữa các thửa đất theo ranh thửa đất số 3011, tờ bản đồ số 06 đã cấp cho bị đơn, đồng thời buộc bị đơn trả lại diện tích 200,6 m².Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về nguồn gốc và căn cứ pháp lý xác lập quyền sử dụng đất: Tài liệu trong hồ sơ thể hiện các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn có chung nguồn gốc từ thửa đất số 2608, tờ bản đồ số 06 (bản đồ 299) do ông Trần Tấn P1 đứng tên. Năm 2009, thửa đất này được tách thành hai thửa 3011 và 3012; thửa 3011 được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất còn lại sau khi chuyển sang bản đồ địa chính năm 2010 tiếp tục được tách thành các thửa 232, 389 và 390. Trong đó, thửa đất số 232 và thửa đất số 389 được chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng S và bà Nguyễn Thị Trúc M vào năm 2022 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Như vậy, quyền sử dụng đất của các bên đều được Nhà nước công nhận thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và văn bản của cơ quan chuyên môn xác định việc chồng lấn diện tích giữa các thửa đất là do sai lệch giữa các hệ thống bản đồ địa chính qua các thời kỳ; đồng thời, thực tế sử dụng đất giữa các bên không có ranh giới, mốc giới ổn định, rõ ràng. Nguyên đơn cho rằng ranh giới được xác định theo mốc trụ xi măng do bên chuyển nhượng chỉ, trong khi bị đơn cho rằng ranh giới được xác định theo vị trí giữa phần đất gò kéo thẳng theo hiện trạng sử dụng; tuy nhiên, các căn cứ này đều mang tính chủ quan, không được xác lập bằng văn bản, không phù hợp với hồ sơ địa chính và không đủ cơ sở để xác định là ranh giới hợp pháp theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, các đương sự đã thống nhất xác định ranh giới giữa các thửa đất theo ranh thửa đất số 3011, tờ bản đồ số 06 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T; xét thấy sự thỏa thuận này là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Trên cơ sở ranh giới đã được xác định, Hội đồng xét xử xác định phần diện tích 200,6 m² (gồm 37,6 m² thuộc thửa đất số 232 và 163 m² thuộc thửa đất số 389) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Hoàng S và bà Nguyễn Thị Trúc M nhưng hiện do ông Nguyễn Văn T đang quản lý, sử dụng và trồng cây trên đó; do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn chặt, di dời cây trồng và trả lại diện tích đất nêu trên là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[5] Về việc chỉnh lý, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:Do ranh giới sử dụng đất giữa các bên được xác định lại theo bản án và việc giải quyết vụ án làm thay đổi thực trạng pháp lý đối với phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý, thu hồi, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Hoàng S và bà Nguyễn Thị Trúc M theo đúng quy định pháp luật về đất đai, bảo đảm phù hợp với ranh giới và diện tích đất được xác định theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[6] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 27.620.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý chịu ½ chi phí tố tụng, tương ứng với số tiền là 13.810.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do ông S đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nên ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông S số tiền 13.810.000 đồng theo quy định tại Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về ý kiến của Viện kiểm sát: Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh là phù hợp với các nhận định nêu trên, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng S về việc tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề và đòi lại quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T.

1.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Xác định ranh giới giữa đất của ông Võ Hoàng S và bà Nguyễn Thị Trúc M (thửa 232 và 389, tờ bản đồ 45) và đất của ông Nguyễn Văn T (thửa 3011, tờ bản đồ 06) theo ranh giới thửa đất số 3011, tờ bản đồ số 06 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07267 ngày 22/7/2009 cho ông Nguyễn Văn T.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn T chặt và di dời toàn bộ cây trồng trên đất, trả lại cho ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị Trúc M phần diện tích đất 200,6 m², gồm: 37,6 m² thuộc thửa đất số 232 và 163 m² thuộc thửa đất số 389, tờ bản đồ số 45, tại xã T, tỉnh Tây Ninh; Đất có tứ cận như sau: hướng Nam giáp thửa 281, dài 5,26 m; hướng Bắc giáp thửa 237 dài 2,62 m; hướng Tây giáp thửa 232 dài 12,35 m và giáp thửa 389 dài 38,62 m; hướng Đông giáp thửa 232 (3011) dài 13,35 m và giáp thửa 389 (3011) dài 37,93 m, có sơ đồ kèm theo.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Cơ quan đăng ký đất đai; cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Hoàng S và ông Nguyễn Văn T mỗi người chịu 13.810.000 đồng. Ông S đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí tố tụng nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông S số tiền 13.810.000 đồng (bằng chữ: Mười ba triệu tám trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên 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 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 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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND KV 11- TN;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Phương