

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - TÂY NINH**

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

Bản án số: 138/2025/DS-ST

Ngày: 05-9-2025

V/v tranh chấp ranh đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tiến Danh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Lãm;

2. Ông Nguyễn Văn Tèo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Linh, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp về ranh đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2025/QĐXX-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1958. “*có mặt*”

Địa chỉ: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà E là ông Lê Duy L, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh (*Theo văn bản ủy quyền ngày 29/8/2025*). “*có mặt*”

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1957. “*có mặt*”

Địa chỉ: Địa chỉ: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K là ông Nguyễn Văn D, Luật sư Văn phòng L3 Đoàn luật sư tỉnh T. “*có mặt*”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/01/2025, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa

- nguyên đơn là bà Nguyễn Thị E trình bày:

Cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn D1 và bà Đinh Thị B mua lại phần đất của cha mẹ bà K vào năm 1970, diện tích khoảng 70 cao, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Năm 2001, cha mẹ cho bà phần diện tích khoảng 3.880m² để sử dụng. Đến năm 2007, bà được cấp giấy đối với thửa đất số 554/2.695m² và 592/1.185m², đều thuộc tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Còn bà K ở trên phần đất giáp ranh đất của bà vào năm 1983, giáp thửa 554 ở phía trước và giáp thửa 592 ở phía sau. Năm 1983, mẹ bà và bà K có thỏa thuận ranh một phần của thửa 554 là 07 cây trụ xi măng (cao khoảng 02m) làm ranh đất giữa 02 nhà. Năm 2007 (khi đó, bà chưa được cấp giấy đất), bà K đòi cắm trụ rào giáp 01 phần thửa 554 còn lại và thửa 592 (hết đất) thì bà không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Ban Q có đến khảo sát đất 02 bên, khi đó 02 bên xác định ranh là 07 cây trụ xi măng kéo thẳng xuống, nhưng do bị vướng cây cối trên đường thẳng nên mượn ngang 05 tấc của bên bà để đo thẳng xuống, đến cuối điểm thì đo lại 05 tấc về hướng đất của bà K để trả lại cho bà. Sau đó, ban quản lý ấp có kêu bà ký tên thống nhất ranh đất là 07 cây trụ đo thẳng xuống nên bà đồng ý ký tên nếu ai vi phạm thì chịu trách nhiệm, bà và bà Kim T thỏa thuận cắm ranh. Tuy nhiên, khi cắm bà Kim L1 cắm từ cây trụ cuối cùng của 07 cây trụ lấn sang 03 tấc (một phần thửa 554) và kéo xuống đến cuối đất lấn sang 07 tấc (nguyên thửa 592). Bà không đồng ý nên có báo lại ban hòa giải, nhưng ban hòa giải thấy 02 bên ký tên rồi, không giải quyết nữa. Khi đó, bà thấy đất mất không nhiều nên để cho đến nay. Ngày 06/9/2024, bà có yêu cầu chuyển lưới đối với thửa đất 592 và 554 của bà. Ngày 18/9/2024, bà có dọn ranh để cán bộ Văn phòng đất đai xuống đo đạc thì bà Kim C thêm 01 cây trụ ở đầu thửa 554, lấn sang đất của bà E 07 tấc. Ngày 25/9/2024, cán bộ Văn phòng đất đai xuống đo đạc thì bà K ngăn cản, không cho đo đạc nên xảy ra tranh chấp. Sau đó, bà có tự đo đạc lại thì phát hiện bà Kim L2 vào thửa đất 592 và 554 hơn 7 tấc. Từ năm 2007 đến năm 2024, ranh đất không thay đổi gì. Ngày 18/9/2024, bà K có cắm thêm 01 cây trụ bê tông mới lấn vào thửa đất 554 của bà ở phía trước mặt đường kéo dài đến hết đất bà khoảng hơn 07 tấc chiều ngang x dài khoảng 160m. Theo đơn khởi kiện, bà yêu cầu bà K trả lại phần đất khoảng 112m² (ngang 0,7m x dài 160m), thuộc thửa đất số 554 và 592, tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Đối với kết quả đo đạc, bà cho rằng phần diện tích đo đạc tranh chấp thực tế 02 bên 89,1m² là đúng, tuy nhiên chiều ngang đất của bà đáng lẽ là 23,80m (bao gồm 0,49m bà K đang quản lý) mới đúng, chứ không phải kết quả 23,44m. Nay bà

chỉ yêu cầu bà K trả lại phần diện tích thực tế là 89,1m², thuộc thửa đất số 798, tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh). Đối với các cây trồng trên diện tích tranh chấp, bà xác định là của bà K, không tranh chấp. Hiện tại, bà đang giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 554/2.695m² và 592/1.185m², đều thuộc tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh), không thể chấp tài sản cho ai.

Tại phiên tòa, bà cho rằng không ký tên trong Biên bản hòa giải ngày 13/01/2007 của Ban Q, nhưng thống nhất chứng kiến bà Kim C các trụ ranh năm 2007. Bà có cắm thêm các cây trụ bê tông (đầu trụ sơn màu đỏ) xen giữa những cây trụ bê tông trước đây do bà Kim C để tránh trường hợp bà K tiếp tục lấn ranh. Ngày 18/9/2024, bà Kim C thêm 01 cây trụ bê tông mới lún vào thửa đất 554 của bà O tác.

Người đại diện theo ủy quyền của bà E là ông Lê Duy L trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà E. Tại phiên tòa, ông cho rằng 02 bên khi làm thủ tục cấp giấy đất không tiến hành đo đạc lại diện tích cụ thể. Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho bà E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 606866 và AK 606865 do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/7/2007 và theo kết quả đo đạc thì phần diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà E. Do đó, ông đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà E đối với bà K.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị K trình bày:

Năm 1978, cha mẹ bà cho bà một phần đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Năm 1982, bà xây dựng căn nhà thiết trên phần đất nào. Đến năm 2006, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 553/1675m² và 512/1.142m², đều thuộc tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh và được UBND huyện G cấp ngày 28/9/2006. Còn phần đất của bà E do cha mẹ bà bán lại cho cha mẹ bà E sau giải phóng, sau đó cho lại bà E, không nhớ thời gian ở trên đất, bà E cũng có 02 thửa đất, giáp với phần đất của bà. Năm 1982, bà xây dựng nhà thì đã có hàng ranh với bà E, cụ thể: bà có cắm phía trước 01 trụ bê tông, phía sau 01 trụ bê tông (cao 01m), ở giữa bà trồng một số cây cối; tuy nhiên từ trụ bê tông của 02 thửa đất bà còn chừa ra khoảng 07 tấc để làm ranh với bà E, cũng có 01 trụ bê tông ở trên và ở dưới (trụ dưới nằm giữa cây Gòn). Bà và bà E sử dụng đến năm 2007 thì xảy ra tranh chấp, ban hòa giải ấp T có hòa giải tranh chấp với 02 bên vào ngày 13/01/2007, kết quả hòa giải thành, xác định ranh đất là 01 trụ

bê tông phía trước và 01 trụ bê tông phía sau + cây G. Sau đó, ban hòa giải áp có cắm thêm 08 cây trụ bê tông ở giữa 02 cây trụ mà bà trình bày ở trên. Sau đó, 02 bên tiếp tục sử dụng từ đó cho đến nay, nhưng không biết lý do vì sao đến năm 2024 bà E lại tiếp tục tranh chấp với bà. Bà xác định từ năm 2007 đến nay, ranh đất không thay đổi gì vì vẫn còn 10 trụ bê tông (do thời gian nên có bị hư trụ, nhưng gốc trụ bê tông vẫn còn).

Đối với kết quả đo đạc, bà không có ý kiến. Nay bà E khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 89,1m², thuộc thửa đất số 798, tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh) thì bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện vì các bên đã xác định ranh đất từ năm 2007 cho đến nay nên đề nghị giữ nguyên. Đối với các cây trồng trên diện tích tranh chấp, bà xác định là của bà. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà E thì đề nghị giải quyết cây cối và trụ bê tông theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, bà xác định ranh đất là các hàng trụ bê tông đã cắm trước đó và vào năm 2007 như bà đã xác định theo như kết quả đo đạc. Ngày 18/9/2024, bà không cắm trụ bê tông nào như lời trình bày của Em, mà chỉ bỏ 02 cục gạch ống vào lỗ trụ bị hư hỏng. Khi Tòa án tiến hành thẩm định, phía trước chỉ có trụ bê tông bị gãy, còn chân trụ, không có trụ mới. Do đó, bà vẫn giữ nguyên ý kiến như trước đây.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của bị đơn (bà Nguyễn Thị K) là ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của bà K. Tại phiên tòa, ông cho rằng giữa bà K và bà E đã thỏa thuận ranh từ trước đó và năm 2007. Bà E cũng xác nhận bà cắm các trụ bê tông sơn màu đỏ xen lẫn trụ bê tông trước đây bà Kim C là thừa nhận ranh đất giữa 02 bên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà E, giữ nguyên ranh như hiện trạng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Kiểm sát viên không phát hiện vi phạm tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự; Điều 147, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E đối với bà Nguyễn Thị K về việc trả lại diện tích đất là 89,1m², thuộc thửa đất số 798, tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh), tương ứng một phần diện tích thửa đất số 554 và 592, thuộc tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh lần lượt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 606866 và AK 606865 do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/7/2007 cho bà Nguyễn Thị E đứng tên.

Về án phí, chi phí tố tụng, thẩm định, xem xét và định giá tài sản tại chỗ được tính theo quy định của pháp luật.

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, căn cứ vào ý kiến trình bày của đương sự, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị E khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị K về việc tranh chấp ranh đất đối với bất động sản liền kề; bất động sản tranh chấp tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh). Do đó căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh).

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện: Bà E yêu cầu bà K trả lại diện tích đất tranh chấp là 89,1m², thuộc thửa đất số 798, tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Bà K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà E vì cho rằng ranh đất đã được xác định từ năm 2007 cho đến nay, không có sự thay đổi.

[2.2] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Phần diện tích tranh chấp thực tế là 89,1m², thuộc thửa đất 798, tờ bản đồ số 19 (bản đồ VN-2000), tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, tương ứng một phần diện tích thửa đất số 554 và 592, thuộc tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh lần lượt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 606866 và AK 606865 do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/7/2007 cho bà Nguyễn Thị E đứng tên. Phần đất có tứ cận:

- + Phía Bắc giáp thửa 798 dài 0,64m;
- + Phía Nam giáp đường bên hông dài 0,49m;
- + Phía Đông giáp thửa 798 dài 158,39m;

+ Phía Tây giáp thửa 798 dài 1796 dài 158,35m.

Tài sản trên phần đất tranh chấp:

- Tài sản của bà E: 06 trụ bê tông cao 01m.

- Tài sản của bà K, gồm:

+ 09 cây trụ bê tông cao 50cm và 01 cây trụ cao 01m (tác cả không sơn) + 02 trụ bị ngã, một đoạn nhỏ có dây kẽm gai kèm theo (khúc trước);

+ 09 cây Me khoảng 05 năm tuổi;

+ 04 cây Mít khoảng 05 năm tuổi;

+ 20 cây Lòng Mực khoảng 03 năm tuổi;

+ 01 cây Xà Cừ khoảng 05 năm tuổi;

+ 02 cây Tràm Vàng khoảng 05 năm tuổi.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất: Bà E và bà K thống nhất trước đó đã có 07 cây trụ bê tông làm ranh đất giữa 02 bên. Năm 2007, 02 bên có xảy ra tranh chấp và được Ban Q giải quyết. Khi đó, 02 bên xác định ranh là 07 cây trụ xi măng kéo thẳng xuống cuối đất. Tuy nhiên, bà E cho rằng bà Kim L1 cấm từ cây trụ cuối cùng của 07 cây trụ xi măng lấn sang 03 tác (một phần thửa 554) và kéo xuống đến cuối đất lấn sang 07 tác (nguyên thửa 592) nên bà E không đồng ý, có báo lại ban hòa giải, nhưng ban hòa giải không giải quyết. Khi đó, bà E thấy đất mất không nhiều nên để cho đến nay. Bà E và bà K thống nhất các trụ bê tông được cấm từ năm 2007 cho đến nay không thay đổi, không bị di dời. Tại phiên tòa, bà E cho rằng ngày 18/9/2024 bà K tiếp tục cấm 01 trụ bê tông lấn sang 07 tác đất của bà ở đầu đường bê tông. Tuy nhiên, chiều ngang khi tiến hành thẩm định là 0,49m và trụ bê tông phía trước đã bị hư hỏng. Do đó, lời trình bày của bà E là không có cơ sở.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có sự việc bà E và bà K thỏa thuận ranh đất từ trước đó và tiếp tục thỏa thuận vào năm 2007. Việc các chủ ranh đất tự thỏa thuận và được Ban Q tại thời điểm đó xác nhận, thể hiện các bên tự nguyện thỏa thuận ranh đất theo Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự. Các đương sự đều thống nhất từ năm 2007 cho đến nay ranh đất không thay đổi. Do đó, không chấp yêu cầu khởi kiện của bà E đối với bà K, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất giữa 02 bên.

[3] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của bà E không được chấp nhận nên bà E phải chịu số tiền 7.030.000 đồng.

Ghi nhận bà E đã nộp 7.030.000 đồng và chi xong.

[5] Về án phí: Bà E phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên bà E được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ Điều 12 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 K không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E đối với bà Nguyễn Thị K về việc tranh chấp ranh đất diện tích thực tế là 89,1m², thuộc thửa đất 798, tờ bản đồ số 19 (bản đồ VN-2000), tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh), tương ứng một phần diện tích thửa đất số 554 và 592, thuộc tờ bản đồ số 19, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh lần lượt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 606866 và AK 606865 do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/7/2007 cho bà Nguyễn Thị E đứng tên. Phần đất có tứ cận:

- + Phía Bắc giáp thửa 798 dài 0,64m;
- + Phía Nam giáp đường bên hông dài 0,49m;
- + Phía Đông giáp thửa 798 dài 158,39m;
- + Phía Tây giáp thửa 798 dài 1796 dài 158,35m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 23/5/2025).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị E phải chịu số tiền 7.030.000 (*bảy triệu không trăm ba mươi nghìn*) đồng. Ghi nhận bà E đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị E được miễn án phí. Bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị E, bà Nguyễn Thị K được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

5. 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, 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 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng GDKTNV&THA;
- VKSND Khu vực 12;
- Phòng THADS Khu vực 12;
- Các đương sự;
- Hồ sơ;
- Lưu./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Tiến Danh