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

Bản án số: 355/2026/DS-PT
Ngày: 24-3- 2026
Về việc "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 Hoàng Thị Thuý Lành

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhẫn *Thư ký 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 Thuý, *Kiểm sát viên.*

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1117/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Chí D, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số A đường H, khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh; (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; (văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 9 năm 2023); (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Đào Thanh L, sinh năm 1959.

2. Bà Hà Thị N, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số A, đường H, khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: BàVõ Hướng D1, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 26-12-2023); (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Thị Cẩm Y, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số A, đường H, khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh; (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Đào Thị Cẩm V, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Số A, đường H, khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh; (có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Ngô Chí D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03-11-2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Chí D, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 13, diện tích 108,4 m^2 (chiều ngang mặt tiền 4.4 m và chiều ngang mặt hậu 4.4 m) tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do ông D nhận chuyển nhượng vào năm 2018 và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 17-5-2018; trên đất có sẵn một căn nhà cấp 4; giáp ranh hướng Bắc là thửa đất số 38 của hộ gia đình bà N, ông L. Khi nhận chuyển nhượng nhà đất xong thì ông D không sử dụng, đến năm 2023 khi ông D chuyển về sinh sống, tiến hành sửa nhà thì phát hiện bức tường của nhà bà N, ông L lấn sang phần đất của ông D.

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 03-11-2023 ông D yêu cầu ông L, bà N tháo dỡ vách tường ngăn cách ngang 0.1 m x dài 24.68 m trả lại diện tích đất lấn chiếm. Nay ông D xác định phần đất ông D tranh chấp với vợ chồng ông L, bà N là bức tường chung phía trước (của ông L, bà N) từ điểm tiếp giáp mặt tiền đường H (điểm 6,7) đến vị trí tiếp giáp bức tường phía sau của ông D dài 6.35 m, ngang 0.2 m. Ông D yêu cầu vợ chồng ông L, bà N tháo dỡ bức tường chung trả cho anh đủ diện tích đất chiều ngang 4.4 m. Từ vị trí tiếp nối bức tường chung đến hết phần đất dài 18.32 m giữa hai bên đều đã xây dựng tường riêng, do đó không tranh chấp. Tuy nhiên, tại vị trí cuối của phần đất (điểm 2, 3), ông L, bà N cắm một trụ sắt cao khoảng 1.5m - 2m, chiều ngang 0.5m lấn qua phần đất của ông D, do đó yêu cầu ông L, bà N di dời trụ sắt đã cắm qua phần đất phía sau của ông D tại điểm 2 và 3. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Võ Hướng D1 trình bày: Bà đại diện cho ông L, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do: Bức tường chung dài 6.35 m, ngang 0.2 m đã có từ lâu (trên 30 năm) qua nhiều chủ đất đều không có tranh chấp nên xác định bức tường chung là ranh thực tế giữa hai bên, do đó yêu cầu giữ nguyên hiện trạng ranh đất. Từ vị trí tiếp nối bức tường chung đến hết phần đất dài 18.32 m, giữa hai bên đều có tường riêng thì không tranh chấp; tường riêng do hai bên xây dựng, không tranh chấp nên yêu cầu giữ nguyên hiện trạng; ông L, bà N không đồng ý di dời trụ sắt theo yêu cầu của ông D. Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 13, diện tích 108,9 m^2, tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã H (nay là phường L), tỉnh Tây Ninh do vợ chồng ông L, bà N nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của ông Trần Thanh

S và bà Hà Thị P vào ngày 20-10-1993, đến ngày 25-9-2003 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đào Thanh L đứng tên. Hộ ông Đào Thanh L gồm vợ chồng ông L, bà N và hai người con là chị Đào Thị Cẩm Y và chị Đào Thị Cẩm V.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn đồng ý di dời trụ sắt tại vị trí cuối của phần đất (điểm 2, 3) cao khoảng 1.5m - 2m, trả lại hiện trạng ban đầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Cẩm Y và bà Đào Thị Cẩm V trình bày tại văn bản ngày 02-4-2025: Bà Y, bà V thống nhất theo ý kiến của ông L, bà N; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm 307/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Chí D đối với bị đơn ông Đào Thanh L và bà Hà Thị N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Giữ nguyên hiện trạng bức tường chung dài 6.35 m, ngang 0.2 m là ranh giới chung giữa hai căn nhà tại thửa đất số 38 và 40, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Ghi nhận ông Đào Thanh L và bà Hà Thị N đồng ý tháo dỡ, di dời 01 (một) trụ sắt cao khoảng 1.5 m - 2 m tại vị trí cuối phần đất tranh chấp (điểm 2, 3). *(Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Chí D phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010562 ngày 10-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – Tây Ninh); ông D đã nộp đủ án phí.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Ngô Chí D phải chịu 25.292.000 (Hai mươi lăm triệu hai trăm chín mươi hai nghìn) đồng; ông D đã nộp đủ chi phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2025, ông Ngô Chí D là nguyên đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa Bản án dân sự 307/2025/DS – ST, ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Ngô Chí D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người đại diện của bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến Tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Ngô Chí D là nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Chí D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ông L, bà N xác định ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 38 của ông Trần Thanh S và bà Hà Thị P vào năm 1993, có "Giấy sang nhượng" đề ngày 20-10-1993 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh H1 cung cấp (bút lục số 80); đến ngày 25-9-2003 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi nhận chuyển nhượng đã có sẵn căn nhà cấp 4 và bức tường như hiện trạng, ông bà không xây thêm tường lấn chiếm đất của ông D. Lời trình bày của ông L, bà N phù hợp với lời trình bày của ông Trần Ngọc Q tại Biên bản xác minh ngày 08-4-2024 (bút lục số 64): Ông Q là chủ cũ của thửa đất số 40, ông mua thửa đất này vào khoảng năm 1993-1994, khi đó đã có sẵn bức tường chiều ngang 1 tấc chiều dài khoảng 7 m, ông xây nhà tiếp theo điểm nối là bức tường kéo dài hết đất.

[2.2] Mặt khác, ông D cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng vào năm 2018 đã có sẵn căn nhà trên đất, nhà của ông L, bà N cũng có xây tường kiên cố. Năm 2023 ông D sửa nhà, xây và tô bức tường phía sau cao lên trên của bức tường cũ. Ông D cho rằng ông L, bà N xây thêm một bức tường kế bức tường cũ của bà N lấn qua phần đất của ông là không có căn cứ. Bởi lẽ, qua xem xét thẩm định tại chỗ, hiện trạng bức tường xây dựng đã lâu nên bị nứt, xuống cấp; không có dấu hiệu của việc xây mới. Ngoài ra, bức tường đã là ranh giới chung giữa hai căn nhà thì ông L, bà N không thể xây thêm một bức tường bên phần căn nhà của anh D2.

[2.3] Sơ đồ hiện trạng đất vẽ ngày 18/9/2024 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2023 thể hiện phần đất tranh chấp là bức tường được sử dụng chung cho hai căn nhà thuộc thửa 38 và 40, thuộc thửa đất của ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bức tường này đã được các chủ cũ của thửa đất 38,40 sử dụng chung từ trước khi ông L, bà N và ông D sang nhượng lại nhà đất. Khi nhận chuyển nhượng nhà đất, ông D không đo đạc thửa đất, không có ý kiến gì về diện tích đất khi mua. Như vậy, khi ông D nhận chuyển nhượng thửa đất số 40, căn nhà của

ông D và căn nhà của ông L, bà N đã được xây dựng kiên cố trên đất; khi nhận chuyển nhượng ông D không có ý kiến gì về phần bức tường đã có sẵn, hiện trạng ranh thửa đất là bức tường chung không có gì thay đổi. Do đó ông D yêu cầu ông L, bà N phá bỏ bức tường để trả đất cho ông D là không có căn cứ.

Tuy nhiên, các bên đều xác định, bức tường được sử dụng chung từ các chủ sử dụng đất trước đó nên xác định đây là bức tường chung giữa 2 căn nhà nên ông D được quyền sử dụng bức tường này, quá trình sử dụng nếu ông D gây ảnh hưởng, thiệt hại đến bức tường hay quyền, lợi ích hợp pháp khác của ông L, bà N thì ông L, bà N dược quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

[3] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất vụ án, áp dụng đúng pháp luật. Ông Ngô Chí D kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên giữ nguyên hiện trạng bức tường chung là chưa phù hợp với thực tế nên cần điều chỉnh cách tuyên về nội dung này.

Đối với nội dung các bên thoả thuận: "ông Đào Thanh L và bà Hà Thị N đồng ý tháo dỡ, di dời 01 (một) trụ sắt cao khoảng 1.5 m - 2 m tại vị trí cuối phần đất tranh chấp (điểm 2, 3). *(Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất)"* cần bổ sung nghĩa vụ tháo dỡ di dời để đảm bảo thi hành án.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về đề nghị Hội đồng xét xử, giữ nguyên bản án sơ thẩm, điều chỉnh lại cách tuyên án là có cơ sở chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm dân sự:

Do kháng cáo của ông Ngô Chí D không được chấp nhận nên ông Ngô Chí D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Chí D giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh. Điều chỉnh cách tuyên án:

Căn cứ vào các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Chí D đối với bị đơn ông Đào Thanh L và bà Hà Thị N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" Tháo dỡ vách tường, trả diện tích đất lấn chiếm.

1.1. Xác định bức tường dài 6.35 m, ngang 0.2 m là ranh giới chung giữa hai căn nhà tại thửa đất số 38 và 40, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố D, phường L, thị xã H

(nay là phường L), tỉnh Tây Ninh. Các bên được sử dụng chung theo quy định của pháp luật.

1.2. Ông Đào Thanh L và bà Hà Thị N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời 01 (một) trụ sắt cao khoảng 1.5 m - 2 m tại vị trí cuối phần đất tranh chấp (điểm 2, 3). *(Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).*

2. Về chi phí tố tụng khác: Ông Ngô Chí D phải chịu 25.292.000 (Hai mươi lăm triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn) đồng; ông D đã nộp đủ chi phí.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Chí D phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010562 ngày 10-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – Tây Ninh); ông D đã nộp đủ án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Chí D, phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng án phí ông Ngô Chí D đã nộp theo biên lai thu số 0005945 ngày 07 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hoàng Thị Thuý Lành