

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 455/2025/DS-PT
Ngày 13-8-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 13 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 251/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành (nay là khu vực 5 – Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh L, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Số nhà D, ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số nhà D, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Lê Hiền T, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Số nhà D, ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số nhà D, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An).

+ Ông Phan Mạnh D, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Số A, đường T, phường A, thị xã R, tỉnh Kiên Giang (nay là số A, đường T, phường R, tỉnh An Giang).

- *Bị đơn:* Ông Lê Ngọc L1, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số nhà C, ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số nhà C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Trương Minh T1, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số nhà B, ấp V, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số nhà B, ấp V, xã D, huyện C, tỉnh Long An).

(Theo giấy ủy quyền ngày 23 tháng 11 năm 2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Số nhà D, ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số nhà D, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Lê Hiền T, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Số nhà D, ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số nhà D, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An).

+ Ông Phan Mạnh D, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Số A, đường T, phường A, thị xã R, tỉnh Kiên Giang (nay là số A, đường T, phường R, tỉnh An Giang).

2. Bà Lê Xuân T2, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Số nhà C, ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số nhà C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Trương Minh T1, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số nhà B, ấp V, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số nhà B, ấp V, xã D, huyện C, tỉnh Long An).

(Theo giấy ủy quyền ngày 12 tháng 8 năm 2024).

3. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Số nhà A, ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số nhà A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Minh L là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Ông D, ông T, ông L, ông T1, ông L1 có mặt; ông T3 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Lê Minh L cùng người đại diện theo ủy quyền có nội dung như sau:

Ông L có thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17 xã L, diện tích 2.600,2m², loại đất ở tại nông thôn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BD 256179, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02048 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/10/2010, số thửa cũ là thửa 301 và 1529, tờ bản đồ số 3 tại xã L. Thửa đất số 301 do cha ông L tặng cho ông L vào năm 2004. Thửa đất số 1529 ông L nhận chuyển nhượng của ông Hồ Ngọc Thanh P1, khi nhận chuyển nhượng đất không có ký giáp ranh. Khi ông L nhận chuyển nhượng đất của ông P1 thì phần đất cũng đã có lối đi. Lối đi này liền kề với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 17, xã L của ông Lê Ngọc L1 và ông L1 đã xây dựng hàng rào làm ranh giới giữa 02 thửa đất của ông L và ông L1, ông L1 cho rằng

khi ông L1 xây dựng hàng rào có chừa lại đất trong lối đi của ông L. Đầu năm 2022, để thuận tiện cho việc đi lại, ông L tiến hành tráng bê tông lối đi trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17 của ông L, thì ông L1 ra ngăn cản không cho ông L làm.

Khi xây dựng hàng rào, ông L1 không thỏa thuận ranh giới đất với ông L, ông L1 tự ý xây dựng lấn sang phần đất của ông L, phần đất lấn chiếm là khu A, diện tích là 89m² và khu B có diện tích là 4,3m² theo Mảnh trích đo địa chính số 142-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 15 tháng 11 năm 2023. Khi ông L1 xây dựng hàng rào, do ông L bận việc nên ông L không có ý kiến, không có tranh chấp, nhưng có anh ruột ông L là ông Lê Văn T3 phản đối, nhưng ông L1 vẫn xây dựng hàng rào. Ông L không có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã G tranh chấp ranh giới khi ông L1 xây dựng hàng rào.

Phần đất lấn chiếm là khu A và khu B trước đây ông L có sử dụng làm lối đi.

Việc tranh chấp trên đã được Ủy ban nhân dân xã L tiến hành hoà giải nhưng kết quả không thành.

Nay, ông L yêu cầu ông L1 trả lại cho ông L phần đất lấn chiếm là khu A có diện tích là 89m², khu B có diện tích là 4,3m² theo mảnh trích đo địa chính số 142-2023 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 15 tháng 11 năm 2023 để ông L sử dụng.

Ông L rút lại đơn khởi kiện về việc yêu cầu ông L1 trả lại cho ông L khu D có diện tích là 6,2m² và khu C có diện tích là 3m² theo mảnh trích đo địa chính số 142-2023 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 15 tháng 11 năm 2023. Khu E có diện tích là 18m² theo ranh bản đồ thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 17 của ông Lê Ngọc L1, nên ông L không tranh chấp với ông L1.

Ông L đồng ý hỗ trợ tiền xây dựng lại hàng rào cho ông L1 theo giá mà Hội đồng định giá đã định, hoặc là ông L sẽ xây dựng lại hàng rào cho ông L1.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông L1 là chủ sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 17, xã L. Liên kê thửa đất của ông L1 là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17, xã L của ông L, số thửa cũ như ông L trình bày. Khi ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P1 thì hai bên không có ký biên bản giáp ranh. Trước khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P1 thì trên thửa đất của ông P1 có lối đi, là phần giáp ranh giữa thửa đất của ông P1 và thửa đất của ông L1. Ông L1 đã xây dựng hàng rào kiên cố vào năm 2018, làm ranh giới giữa 02 thửa đất của ông L1 và ông L. Khi ông L1 xây dựng hàng rào, ông L1 có chừa lại đất trong lối đi của ông L với chiều rộng là 0,5m, chiều dài là 33,36m, diện tích là 16,68m², ông L1 không có lấn chiếm đất của ông L như ông L trình bày.

Nay, ông L yêu cầu ông L1 trả phần đất khu A có diện tích là 89m² và khu B có diện tích là 4,3m² theo mảnh trích đo địa chính số 142-2023 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 15 tháng 11 năm 2023 thì ông L1 không đồng ý, vì ông L1 không có lần chiếm đất của ông L, ông L1 đồng ý cho ông L tráng bê tông phần lối đi từ đất của ông L sang đến giáp hàng rào của ông L1. Ông L1 xác định đất của ông L1 còn phía ngoài hàng rào.

Năm 2018, khi ông L1 xây dựng hàng rào thì hai bên không có tranh chấp, ông L không có ý kiến, ông Lê Văn T3 cũng không có ý kiến như ông L trình bày. Năm 2022, ông L đổ đan đường đi vào nhà, ông L hỏi xin ông L1 cho ông L đổ đan sát hàng rào của ông L1, ông L1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Ranh đất theo hàng rào của ông L1 (có chừa bên ngoài hàng rào khoảng 0,5m) được gia đình ông L1 sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp. Do việc cấp GCNQSDĐ bị sai ranh nên khu A và khu B cấp lộn cho ông L. Ông L rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông L1 tại khu C, D, không tranh chấp khu E là đúng, vì hàng rào đoạn này do ông L xây dựng, ông L1 không có ý kiến.

Trường hợp chấp nhận yêu cầu của ông L thì ông L1 yêu cầu ông L xây dựng lại hàng rào cho ông L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Bà P thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Xuân T2 trình bày: Bà T2 thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông L1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tại cấp sơ thẩm: Theo ranh bản đồ thì khu A có diện tích là 89m², khu B có diện tích là 4,3m² theo mảnh trích đo địa chính số 142-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 15 tháng 11 năm 2023 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17, xã L của ông L, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L, ông L đồng ý hỗ trợ tiền xây dựng lại hàng rào cho ông L1 theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Minh L, buộc ông Lê Ngọc L1 và bà Lê Xuân T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Minh L phần đất có diện tích là 41,2m², thuộc một phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17 xã L, là khu A2 theo mảnh trích đo địa chính số 152-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 12 tháng 9 năm 2024 (phân khu A thành A1 và A2).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Minh L về việc yêu cầu ông Lê Ngọc L1 trả cho ông Lê Minh L khu A1 có diện tích là 47,8m², khu B có diện tích là 4,3m², theo mảnh trích đo địa chính số 152-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 12 tháng 9 năm 2024 (phân khu A thành A1 và A2).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Lê Minh L về việc yêu cầu ông Lê Ngọc L1 trả lại cho ông Lê Minh L khu C có diện tích là 3m² và khu D có diện tích là 6,2m² theo mảnh trích đo địa chính số 142-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 15 tháng 11 năm 2023.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 16/4/2025, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nhận được đơn kháng cáo của ông Lê Minh L là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và bổ sung thêm như sau:

Người đại diện của nguyên đơn ông Lê Minh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P là ông Phan Mạnh D và ông Lê Hiền T trình bày:

Ông L là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 46. Thửa 46 bao gồm thửa 301 được cha tặng cho và thửa 1529 nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Ngọc Thanh P1 nhập lại. Khi nhận chuyển nhượng từ ông P1 không đo đạc. Phần đất tranh chấp liền kề thửa 43 của ông Lê Ngọc L1 mà trước đây ông L sử dụng làm lối đi. Năm 2018, ông L1 xây hàng rào thì lúc đó ông L đi làm vườn nhưng ông L1 không hỏi ý kiến ông L. Khi khởi kiện thì ông L không biết đất bị ông L1 lấn chiếm nhưng khi Tòa án thẩm định đo đạc có mảnh trích đo địa chính thì ông L mới biết ông L1 lấn chiếm do theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất này của ông L.

Người đại diện của bị đơn ông Lê Ngọc L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Xuân T2 là ông Phan Trương Minh T1 trình bày:

Trước đây ông P1 chuyển nhượng đất cho ông L thì ranh giới là lối đi đã hơn 20 năm do gia đình ông L1 đi chủ yếu. Lời khai của ông P1 chuyển nhượng đất cho ông L là đúng. Năm 2018, ông L1 tiến hành xây dựng hàng rào bao quanh, có chừa ra một phần đất rộng khoảng 0,5m dọc theo hàng rào. Trong quá trình xây dựng hàng rào đến nay ông L không ngăn cản hay khiếu nại gì. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án 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 giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Thửa đất số 46 của ông L được hình thành từ việc nhận chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ ngày 15/10/2010. Thửa đất số 43 của ông L1 được cấp GCNQSDĐ ngày 24/4/2018. Việc cấp GCNQSDĐ cho cả hai bên được UBND huyện C xác định là đúng quy định pháp luật.

Quá trình đo đạc cấp giấy chỉ dựa trên bản đồ địa chính, không đo thực tế và không có ký giáp ranh. Ông L1 xây hàng rào từ năm 2018 và sử dụng ổn định, không bị phản đối hay tranh chấp từ phía ông L cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp.

Việc ông L từng khởi kiện đòi lại phần đất bên ngoài hàng rào cho thấy ông xác định ranh đất là đến hàng rào ông L1. Chỉ sau khi có kết quả đo đạc mới phát hiện phần đất A1 và B nằm trong hàng rào ông L1 nhưng thuộc GCNQSDĐ của ông L, từ đó mới phát sinh yêu cầu khởi kiện bổ sung. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự và Điều 203 Luật Đất đai, căn cứ vào sự ổn định trong sử dụng, sự thống nhất ranh giới trước đó và cả lời khai của người chuyển nhượng đất trước đây cho ông L, cho thấy yêu cầu khởi kiện đối với khu A1 và B là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất khu A2 nằm ngoài hàng rào ông L1 là phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông L và bà P. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4] Về nguồn gốc và quá trình cấp GCNQSDĐ:

Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17, do ông Lê Minh L đứng tên GCNQSDĐ cấp ngày 15/10/2010, có nguồn gốc từ hai thửa đất: Thửa 301 được ông L nhận tặng cho từ cha ruột là ông Lê Văn H năm 2004 và thửa 1529 được ông L nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Ngọc Thanh P1 năm 2006. Năm 2009, ông L thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, hợp nhất hai thửa đất trên thành thửa 46; diện tích có tăng do sai ranh, tuy nhiên hồ sơ không kèm trích đo địa chính, không có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thực tế.

Đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 17, do ông Lê Ngọc L1 đứng tên GCNQSDĐ cấp ngày 24/4/2018. Nguồn gốc đất do cha mẹ ông L1 là ông Lê Văn X và bà Lê Thị C tặng cho. Trước đó, ông X được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 300 từ năm 1997, sau đó cấp đổi thành thửa 43 vào năm 2009. Năm 2018, ông X tặng cho bà Lê Thị Thúy H1 346m², phần diện tích còn lại được tặng cho ông L1. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cũng không có đo đạc thực tế, không có biên bản giáp ranh với các hộ liền kề.

[5] Về quá trình sử dụng, hiện trạng đất và ranh giới giữa hai thửa đất:

Phần đất tranh chấp được các bên xác định trước đây là lối đi chung, không có công trình kiến trúc. Năm 2018, sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông L1 xây dựng hàng rào kiên cố bằng bê tông trên phần đất giáp ranh giữa thửa 43 và thửa 46. Tại thời điểm này, ông L đã có nhà trên thửa đất 46 nhưng không có ý kiến phản đối hay khiếu nại.

Đến năm 2022, khi ông L tiến hành tráng bê tông phần sân sát hàng rào của ông L1 và bị ông L1 ngăn cản thì tranh chấp mới phát sinh. Tại buổi hòa giải ngày 20/5/2022 tại UBND xã L, ông L xác định ranh giới đất của mình đến hàng rào do ông L1 đã xây dựng, tuy nhiên ông L1 không đồng ý. Do không thỏa thuận được nên ông L khởi kiện yêu cầu ông L1 trả lại phần đất phía ngoài hàng rào (khu A), diện tích khoảng 16,68m², thuộc thửa đất số 46.

Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện lần đầu ngày 27/6/2022, ông L vẫn xác định ranh giới đất đến hàng rào. Chỉ sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định và đo đạc thực tế thì ông L mới thay đổi yêu cầu, khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông L1 trả lại thêm phần đất nằm trong hàng rào (khu A1 và khu B), với tổng diện tích 52,1m².

Lời khai của ông Hồ Ngọc Thanh P1 – người đã chuyển nhượng thửa đất số 1529 (nay là một phần thửa 46) cho ông L cho thấy khi chuyển nhượng, ông P1 chỉ giao đất đến phân nửa bờ ranh giữa phần đất của ông và ông L1. Việc ông L cho rằng toàn bộ bờ ranh thuộc quyền sử dụng của mình là không có cơ sở.

[6] Xét thấy, hồ sơ cấp GCNQSDĐ của thửa đất 43, 46 là không có trích đo địa chính (tức không có đo đạc thực tế), không có biên bản xác định ranh giới,

mốc giới thực tế (tức không có sự thống nhất ranh giới, ký giáp ranh giữa các hộ liền kề). Căn cứ khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015, ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo tập quán, hoặc quá trình sử dụng ổn định, công khai, không có tranh chấp. Trong vụ án này, từ năm 2018 đến thời điểm phát sinh tranh chấp năm 2022, ông L1 đã sử dụng ổn định phần đất trong hàng rào, không bị ông L phản đối. Điều này thể hiện sự ổn định và mặc nhiên công nhận ranh giới của các bên.

[7] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất vụ án, áp dụng đúng pháp luật khi xác định ranh giới đất giữa thửa 43 của ông L1 và thửa 46 của ông L là hàng rào do ông L1 xây dựng từ năm 2018. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Minh L được xét miễn do là người cao tuổi có yêu cầu miễn tiền án phí; bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng.

[9] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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 Lê Minh L và bà Nguyễn Thị P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 218, 244 và 483 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 95, 99, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 133, 223, 226 Luật đất đai năm 2024; các Điều 164, 165, 166, 175, 184, 221 và 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 14, 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh L.

Buộc ông Lê Ngọc L1 và bà Lê Xuân T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Minh L phần đất có diện tích là 41,2m², thuộc một phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 17 xã L, là khu A2 theo mảnh trích đo địa chính số 152-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 12 tháng 9 năm 2024 (phân khu A thành A1 và A2).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Minh L về việc yêu cầu ông Lê Ngọc L1 trả cho ông Lê Minh L khu A1 có diện tích là 47,8m², khu B có diện tích là 4,3m², theo mảnh trích đo địa chính số 152-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 12 tháng 9 năm 2024 (phân khu A thành A1 và A2).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Lê Minh L về việc yêu cầu ông Lê Ngọc L1 trả lại cho ông Lê Minh L khu C có diện tích là 3m² và khu D có diện tích là 6,2m² theo mảnh trích đo địa chính số 142-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và ký duyệt ngày 15 tháng 11 năm 2023.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 7.214.400 đồng (bảy triệu hai trăm mười bốn nghìn bốn trăm đồng), ông Lê Minh L đã nộp tạm ứng số tiền này.

- Ông Lê Minh L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp với số tiền là 3.607.200 đồng (ba triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn hai trăm đồng);

- Ông Lê Ngọc L1 và bà Lê Xuân T2 phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp với số tiền là 3.607.200 đồng (ba triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn hai trăm đồng). Ông Lê Ngọc L1 và bà Lê Xuân T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Minh L số tiền là 3.607.200 đồng (ba triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn hai trăm đồng).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Minh L được miễn án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Lê Minh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008114 ngày 14 tháng 10 năm 2022 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009025 ngày 19 tháng 7 năm 2024 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- Ông Lê Ngọc L1 và bà Lê Xuân T2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Minh L được miễn án phí.

- Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010906 ngày 16/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An; bà P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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, 7a 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc