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

Bản án số: 246/2026/DS-PT
Ngày: 04-03-2026
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: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Huỳnh Thị Hồng Vân

ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Hữu Thái Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1064/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Đặng Xuân M, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Đặng Xuân M: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: số I đường N, khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2025).

- *Bị đơn:* ông Lý Thành T, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lý Thành T: ông Lê Văn L, Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T.

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

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Phan Thị H, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Ông Đặng Thành Đ1, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

4. Ông Đặng Thành Đ2, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo*: bị đơn, ông Lý Thành T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ghi ngày 06/3/2025, đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 19/5/2025, ngày 26/8/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Xuân M và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đ thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 886, tờ bản đồ số 15, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3261.2m^2, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh) do bà M nhận chuyển nhượng từ ông Lý Thành N, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2008. Khi nhận chuyển nhượng không đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ diện tích theo trích lục bản đồ địa chính. Giáp ranh thửa 886 là thửa 1033 của ông Lý Thành T. Nguồn gốc thửa đất 1033 của ông T cũng do ông Lý Thành N chuyển nhượng, khi chuyển nhượng có đo đạc thực tế.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 886 thì bà M có cho ông T thuê canh tác khoảng vài năm. Hiện tại, bà M đang cho bà Phan Thị H thuê thửa 886 để trồng chanh, thời gian thuê từ ngày 01/01/2024 đến ngày 01/01/2027 với giá 11.000.000 đồng, nhưng phần đất bà H thuê để canh tác thì không liên quan đến phần đất đang tranh chấp giữa bà M và ông T, bà V.

Phần đất của bà M và ông T đều bị giảm diện tích do mở rộng bờ kênh cầu Sạn thêm hơn 03m vào khoảng năm 2020 – 2021. Việc mở rộng bờ kênh cầu Sạn là do các hộ dân có đất cặp bờ kênh hiến đất, Nhà nước không ban hành quyết định thu hồi đất và chưa thực hiện chỉnh lý biến động đối với các trường hợp người dân có đất thu hồi.

Đến cuối năm 2024, bà M có nhu cầu chuyển nhượng thửa 886 nên có khảo sát đo đạc lại diện tích đất của bà M thì ông T chỉ ranh giới thửa 1033 lấn ranh qua thửa 886.

Do thương lượng không thành, nên bà Đặng Xuân M khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Lý Thành T, bà Nguyễn Thị V phải di dời 20 cây chanh trên phần đất có diện tích 531.8m^2 thuộc thửa đất số 886, có vị trí tại khu B, I, C theo Mảnh trích đo địa chính số 1572-2025 do Công ty TNHH Đ3 lập, được Chi nhánh văn phòng Đ4 duyệt ngày 30/9/2025 (sau đây viết tắt là Trích đo số 1572-2025) để trả lại đất trống cho bà M.

Vợ chồng bà Đặng Xuân M và ông Đặng Công T1 (đã chết năm 2014) có 02 người con chung là Đặng Thành Đ1 và Đặng Thành Đ2. Ông T1 không có con riêng, con nuôi nào khác. Cha ông T1 là ông Đặng Hiền L1, đã chết năm 2013 và mẹ ông T1 là bà Nguyễn Thị N1 đã chết năm 2011.

Bị đơn ông Lý Thành T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 1033, là do cha mẹ cho chung ông Lý Thành N và ông T, nhưng để cho ông N đứng tên. Đến năm 2005 ông N chuyển nhượng lại cho ông T, có đo đạc thực tế diện tích thửa đất số 1033 là 2469.8m^2 theo Trích đo địa chính khu đất do Công ty TNHH Đ3 lập và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T phê duyệt ngày 30/12/2005. Ông T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1033 nêu trên vào ngày 22/02/2006. Thửa đất số 1033 là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà Nguyễn Thị V.

Khi đo đạc nhận chuyển nhượng thửa đất 1033 từ ông N thì có chừa phần đường kênh thoát nước (kênh công cộng) giữa thửa đất 828 và thửa đất 1033, đường kênh thoát nước này trước đây có chiều ngang tính luôn bờ là khoảng 7m (phần giáp bờ kênh cầu Sạn), chiều ngang đầu còn lại là khoảng 13m. Đến khoảng năm 1990 – 1991, ông T lấp đường bờ kênh này và diện tích bờ kênh này không nhập vào thửa 1033 khi ông T nhận chuyển nhượng từ ông N năm 2005, sau đó mới nhập phần diện tích bờ kênh này vào thửa đất số 1033 (không biết nhập năm nào) nên diện tích của thửa đất 1033 của ông T mới tăng lên.

Phần còn lại của thửa 886 thì ông N đứng tên chủ sử dụng nhưng cho ông T canh tác khoảng vài năm thì ông N chuyển nhượng phần còn lại này cho bà Đặng Xuân M, khi ông N chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà M thì các bên có chỉ ranh giới có mặt ông T xác định ranh giới giữa thửa đất 1033 và phần còn lại của thửa 886, có cắm trụ sạn địa chính cao khoảng 60cm từ năm 2008, hiện trụ sạn này vẫn còn.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 886 (phần còn lại) thì bà M có canh tác đất vài năm, sau đó có cho ông T thuê làm khoảng 03 năm thì bà M lấy lại cho người khác thuê.

Các thửa đất 828 và 1033 đều có giảm diện tích do mở rộng bờ kênh cầu Sạn năm 2020 – 2021, việc mở rộng bờ kênh cầu Sạn là do các hộ dân có đất cặp bờ kênh hiến đất, Nhà nước không ban hành quyết định thu hồi đất và chưa thực hiện chỉnh lý biến động đối với các trường hợp người dân có đất thu hồi.

Ranh giới đất của ông T và bà Đặng Xuân M đã có rõ ràng từ khi mua đến nay, ông T không lấn đất của bà M nên ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M thì ông T chặt bỏ 20 cây chanh trên phần đất tranh chấp tại khu B, I, C theo Trích đo số 1572-2025.

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

Bà Nguyễn Thị V trình bày: bà là vợ của ông Lý Thành T. Bà thống nhất với lời trình bày của ông T, không trình bày bổ sung gì thêm.

Bà Phan Thị H trình bày: bà là người thuê đất thửa 886 của bà M để canh tác nên không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà M với ông T và đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Đặng Thành Đ1 và ông Đặng Thành Đ2 thống nhất trình bày: các ông là con ruột của bà Đặng Xuân M. Các ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà M và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Tây Ninh đã xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Xuân M đối với ông Lý Thành T, bà Nguyễn Thị V về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Lý Thành T, bà Nguyễn Thị V phải di dời 10 cây chanh và trả lại khu C diện tích 324.9m^2 thuộc thửa đất 886, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh cho bà Đặng Xuân M.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Xuân M về yêu cầu ông Lý Thành T, bà Nguyễn Thị V di dời 10 cây chanh và trả lại khu B, I có tổng diện tích 206.9m^2.

Vị trí tứ cận các khu đất nêu trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 1572-2025 do Công ty TNHH Đ3 lập được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực T duyệt ngày 30/9/2025.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Đặng Xuân M phải chịu 15.000.000 đồng (bà M đã nộp và chi xong).

Buộc ông Lý Thành T, bà Nguyễn Thị V phải hoàn trả cho bà Đặng Xuân M 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà Đặng Xuân M có đơn yêu cầu thi hành án, thì ông Lý Thành T, bà Nguyễn Thị V phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí:

Buộc bà Đặng Xuân M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009709 ngày 19/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Tây Ninh) sang thi hành án phí, hoàn trả cho bà Đặng Xuân M 661.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009569 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1-Tây Ninh).

Buộc bà Nguyễn Thị V phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Lý Thành T được miễn tiền án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, việc

thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2025, ông Lý Thành T kháng cáo bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Xuân M.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Lý Thành T trình bày: trước đây giữa thửa 828 và 886 mà ông N chuyển nhượng cho ông có tồn tại đường nước. Đường nước này năm 1990 ông đã san lấp, khi đo đạc để tách thửa đất từ ông N cho ông thì không tính phần đường nước này, nên nay phải trừ ra.

Luật sư Lê Văn L trình bày: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 886 giữa bà M và ông N không đo đạc, không ký giáp ranh mà chuyển nhượng trọn thửa diện tích là 3.261m^2. Sau khi mua, bà M cho mướn nên không biết đất của mình như thế nào. Đến năm 2024, khi có nhu cầu chuyển nhượng đất cho người khác, đo đạc thì bà M mới phát hiện đất thiếu diện tích, từ đó khởi kiện ông T nhưng bà M không chứng minh được ông T có hành vi lấn chiếm đất, bà M cũng không xác định được đất thiếu lúc nào, ai lấn chiếm. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N sang cho bà M không đo đạc, nay nếu đất bị thiếu thì bà M tự chịu hoặc khởi kiện ông N chứ không thể khởi kiện ông T. Việc xác lập quyền sử dụng đất của bà Mai S ông T, khi ông T nhận đất từ ông N có đo đạc, cắm trụ ranh hiện nay vẫn còn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm nếu xét thấy cần thiết thì tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ trụ ranh trên đất. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất bị giảm do mở rộng bờ kênh cầu S là bao nhiêu. Mặt khác, ông T trình bày đã lấp đường nước trước khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất từ ông N, nên phải trừ phần đường nước (con rạch) ra khi tính diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: trụ sạn do phía ông T tự cắm nên không thể xem là trụ ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà M canh tác được 03 năm thì cho ông T thuê 04 năm, ông T đã tự ý đắp bờ lấn chiếm đất của bà M. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào diện tích đo đạc khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xét xử, không phải theo ranh bản đồ địa chính. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn ông Lý Thành T đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: giao dịch chuyển nhượng 01 phần thửa 886 từ ông N cho ông T có đo đạc thực tế, còn từ ông N cho bà M là chuyển nhượng trọn phần còn lại của thửa 886. Ông T cho rằng, khi đo đạc để làm thủ tục, ông N chuyển nhượng thửa 1033 cho ông có chừa đường nước, nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh, trong khi chính quyền địa phương xác định giữa thửa 828 và thửa 886 không có đường nước do nhà nước quản lý. Hiện nay, cả 02 thửa

886 và 1033 đều bị giảm diện tích do mở rộng bờ kênh cầu S; nếu cộng phần diện tích đang tranh chấp vào diện tích còn lại của thửa 1033 thì diện tích sẽ nhiều hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T đã được cấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn, ông Lý Thành T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Đặng Xuân M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Lý Thành T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: bà Nguyễn Thị V, bà Phan Thị H, ông Đặng Thành Đ2 vắng mặt, đề nghị giải quyết vắng mặt, thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: căn cứ yêu cầu khởi kiện của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết, là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: các đương sự không kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm đã bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Xuân M tranh chấp yêu cầu ông Lý Thành T và bà Nguyễn Thị V di dời 10 cây chanh và trả lại khu B, I có tổng diện tích 206.9m^2; ông T chỉ kháng cáo phần còn lại của bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của ông T không đồng ý di dời 10 cây chanh và trả lại cho bà M diện tích 324.9m^2 tại vị trí khu C theo Trích đo số 1572-2025

[5] Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của ông T: ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2005, có kích thước rõ ràng, không ai tranh chấp trên 20 năm, giữa thửa 828 và thửa 1033 trước đây có đường nước, khi đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng 1 phần thửa 886 không bao gồm phần đường nước này. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[6] Về nguồn gốc đất: từ trình bày của bà M, ông T và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 886 của bà M và thửa 1033 của ông T, đủ căn cứ để xác định: cả hai thửa đất số 886 và thửa 1033 đều có nguồn gốc là từ thửa 886, diện tích 5.731m^2 của ông Lý Thành N, sau đó tách ra để lần lượt chuyển nhượng một phần thửa cho ông T vào năm 2005, hình thành thửa mới là 1033, diện tích 2.469,8m^2 và cho bà M vào năm 2008 phần còn lại thửa 886, diện tích 3.261,2m^2 (các bút lục số 82-111).

[7] Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1033 cho ông Lý Thành T và thửa 886 (phần còn lại) cho bà Đặng Xuân M:

[7.1] Tại thời điểm ông Lý Thành N chuyển nhượng 1 phần thửa 886 cho ông T có đo đạc thực tế, theo Trích đo địa chính khu đất do Công ty TNHH Đ3 lập và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T phê duyệt ngày 30/12/2005 (sau đây viết tắt là Trích đo năm 2005 - bút lục số 105), theo đó, kích thước tứ cận của thửa 1033 (cũ là 1 phần thửa 886) như sau: Đông: giáp Lộ làng cầu khỉ, dài 72m; Tây: giáp thửa 876, 877, 927, dài 70m; Nam: giáp thửa 886 (phần còn lại), dài 45m; Bắc: giáp thửa 828, dài 25.5m. Ngày 22/02/2006, ông Lý Thành T được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AĐ 462673 đối với thửa 1033, diện tích căn cứ theo Trích đo năm 2005 là 2.469,8m^2 (các bút lục số 67, 102, 111).

[7.2] Tại thời điểm ông Lý Thành N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M không đo đạc thực tế, mà chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích còn lại của thửa 886 sau khi ông N đã chuyển nhượng cho ông T. Ngày 21/02/2008, bà Đặng Xuân M được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AL 952345 đối với thửa 886, diện tích căn cứ theo Trích lục bản đồ địa chính là 3.261,2m^2 (các bút lục số 97, 111).

[8] Về quá trình quản lý, sử dụng đất của các bên đương sự: Ủy ban nhân dân xã T xác định, diện tích của thửa 886 và thửa 1033 hiện nay đều bị giảm do mở rộng bờ kênh cầu S, nhưng do các hộ dân có đất cặp bờ kênh hiến đất, Nhà nước không ban hành quyết định thu hồi đất và không thực hiện chỉnh lý biến động đối với các trường hợp người dân có đất thu hồi (bút lục số 112).

[9] Ông T cho rằng, giữa thửa 828 và thửa 1033 của ông có đường thoát nước, thời điểm đo đạc thửa 886 của ông N để làm thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích thửa 886 cho ông thì không bao gồm đường nước này. Tuy nhiên, tại Công văn số 2832/UBND-NC ngày 03/6/2025, UBND huyện T đã xác định, theo bản đồ địa chính do Nhà nước quản lý, giữa thửa đất số 1033 và thửa đất số 828 không có đường thoát nước do Nhà nước quản lý. Mặt khác, theo Trích đo số 1572-2025 (bút lục 131), thửa 1033 bị giảm 249m^2 do mở rộng bờ kênh cầu S (khu H); nếu cộng diện tích của các khu A, B, I và H, thì diện tích thửa 1033 của ông T là 2.469,9m^2 (= 2.014m^2 + 104,8m^2 + 102,1m^2 + 249m^2), thừa 0,1m^2 so với diện tích thửa 1033 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T đã được cấp. Đồng thời, kích thước tứ cận thửa 1033 theo Trích đo số 1572-2025 thể hiện, nếu bao gồm cả khu H, sẽ bằng với kích thước tứ cận của thửa này thể hiện tại Trích đo địa chính khu đất do Công ty TNHH Đ3 lập và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T phê duyệt ngày 30/12/2005.

[10] Khu B, I, C theo ranh bản đồ thuộc thửa 886 của bà M, nhưng khu B, I theo ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc thửa 1033. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1033 cho ông T có đo đạc thực tế, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ theo ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1033 của ông T, từ đó, chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M đối với khu C, là có căn cứ và đã đảm bảo cho ông T vẫn đủ diện tích của thửa 1033

(bao gồm khu H bị mất do mở rộng bờ kênh cầu S).

[11] Từ các tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự; sự biến động diện tích giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế; ý kiến của chính quyền địa phương về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà M, là có căn cứ theo Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024. Ông T kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông T.

[12] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra ông T phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do ông T là người cao tuổi và có yêu cầu xét miễn nộp tạm ứng án phí và án phí, nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Ông T đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không tuyên hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 29 của 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Thành T.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lý Thành T được miễn án phí.

5. Về hướng dẫn thi hành 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, người phải thi hành án có quyền thoả 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.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 1-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 1-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục