

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 1169 /2026/DS-PT

Ngày: 16-9-2026

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 Dương Thuý Hằng

Bà Võ Thị Hồng Mai

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 09 và 16 tháng 9 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 585/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 538/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Ngọc L, sinh năm 1966

Địa chỉ: số A, khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Quốc Â, sinh năm 1984

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã P, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Cao Thị Đ, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Tiểu L1, thuộc Công ty L4, Đoàn Luật sư tỉnh T. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

3.2 Ông Đào Vĩnh L2, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, khu phố T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.3. Bà Võ Thị B, sinh năm 1954.

Địa chỉ: ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc L, bị đơn bà Cao Thị Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc L trình bày:

Bà là chủ sử dụng các thửa đất 151, 152, cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 954155, vào sổ số GCN: CS 01769 và số CN 954156, vào sổ số GCN: CS 01768 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh L (nay là Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh T) cấp cùng 15/4/2018. Liên kề với các thửa đất các thửa đất 151, 152 của bà là thửa đất 150, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) do bà Cao Thị Đ là chủ sử dụng đất.

Nguồn gốc thửa 151, 152 do bà nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị B, ông Dương Văn L3 vào năm 2018, khi nhận chuyển nhượng trọn 02 thửa đất, ông L3, bà B có chỉ đất và bàn giao đất cho ông bà. Giáp ranh với thửa đất 150 (của bà Đ) là mương nước nuôi cá, có dấu hiệu sạt lở và bụi tre to, một số bụi trúc. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã thuê người phá bụi tre và bụi trúc. Sau đó, dịch covid bùng phát từ năm 2019 đến năm 2021 bà không có xuống phần đất này. Đến đầu năm 2022, bà xuống thì phát hiện bà Đ đã lấn chiếm một phần đất thuộc 02 thửa đất 151, 152 và mương nước nuôi cá của gia đình bà Đ đã sạt lở nặng, lấn chiếm vào phần đất của bà, bà Đ cặm trụ kéo hàng rào tạm B40 trên phần đất của bà là 02 thửa đất 151, 152. Hàng rào bà Đ tự dựng, không có sự ý kiến thống nhất của bà, bà đã yêu cầu phía bà Đ tháo dỡ hàng rào trả lại đất cho bà nhưng phía bên gia đình bà Đ quá dữ, bà không nói chuyện được, nên đã gửi đơn tranh chấp đất đai đến Ủy ban nhân dân xã để hòa giải nhưng gia đình bà Đ không có mặt.

Do đó, bà khởi kiện đến Tòa án, yêu cầu buộc bà Cao Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà phần diện tích đất lấn chiếm có chiều ngang 09m, dài 59m tại một phần thửa thửa đất 151, 152, cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh); buộc bà Đ tháo dỡ hàng rào tạm B40, trả lại hiện trạng ban đầu của của 02 thửa đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ (nay là khu vực Đ) duyệt ngày 17/8/2023, bà L yêu cầu bà Cao Thị Đ tháo dỡ hàng rào lưới B40, trả lại hiện trạng của phần đất có diện tích 175,8m², thuộc một phần thửa 151 tại vị trí ký hiệu B và phần đất có diện tích 158,6m² thuộc một phần thửa 152 tại vị trí ký hiệu E của Mảnh trích đo địa chính số 186-2023.

Và khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Cao Thị Đ phải trả cho bà phần đất có diện tích 110,3m², thuộc một phần thửa 151 tại vị trí ký hiệu F và phần đất có diện tích 224,2m² thuộc một phần thửa 152 tại vị trí ký hiệu C của Mảnh trích đo địa chính số 186-2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án và theo đơn phản tố của bị đơn bà Cao Thị Đ trình bày:

Bà là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.194m² thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 21, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, bà được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1107.QSĐĐ/0707-LA ngày 01/7/1997. Nguồn gốc phần đất nêu trên được mẹ chồng bà là bà Lê Thị C tặng cho vợ chồng bà vào năm 1984, vợ chồng bà quản lý, sử dụng, đến năm 1997 bà có làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 1984, khi đó mẹ bà là bà C tặng cho thửa đất 150 cho vợ chồng bà và 01 cái ao và một phần đất gò. Phần ao vợ chồng bà dùng để nuôi cá, còn phần đất gò vợ chồng bà trồng lúa nước. Phần đất thuộc thửa 150, tờ bản đồ số 21 của bà giáp ranh với thửa đất số 151, 152, tờ bản đồ số 21, khi vợ chồng quản lý, sử dụng đất vào năm 1984 có trụ bê tông và một phần tường rào xây dựng bằng gạch để xác định ranh giới giữa hai bên. Đến năm 2018, bà L nhận chuyển nhượng cũng đã có ra đất để xác định ranh giới đất giữa bà L bên chủ thửa đất cũ thửa 151, 152 và bên bà L. Như vậy, bà không hề lấn đất của bà L nên bà không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của bà L.

Phần đất của bà không liên quan đến thửa đất số 151, 152 của bà L vì đất bà canh tác từ trước giải phóng đến giờ vẫn còn nguyên hiện trạng gồm: Bờ ranh có cây, dây leo, trúc, tre (bà L đã phá) và hàng rào lưới B40, cột bê tông, đã xây trước khi ông L3 và bà B bán cho bà L. Việc mua bán bà L thiếu đất thực tế so với giấy đất hiện tại thửa kiện với người bán, bà không mua bán đất với bà L mà khởi kiện bà. Trước đây, bà L có thỏa thuận mua cái địa (ao) của bà nhưng bà không bán.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà L, bà cũng yêu cầu: xác định phần đất diện tích 175,8m² tại vị trí ký hiệu B và phần đất có diện tích 158,6m² tại vị trí ký hiệu E; diện tích 110,3m², tại vị trí ký hiệu F và phần đất có diện tích 224,2m² tại vị trí ký hiệu C của Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 thuộc quyền sử dụng của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày như sau: Ông là chồng của bà Cao Thị Đ. Bà Cao Thị Đ là chủ sở hữu Quyền sử dụng đất số 1107.QSĐĐ/0707-LA, do UBND huyện Đ cấp ngày 01/7/1997 tại thửa đất số 150, TĐĐ số 21 có diện tích 1.194m². Nguồn gốc đất này là do mẹ ông là bà Lê Thị C, quản lý, sử dụng trước giờ và tặng cho vợ chồng ông vào năm 1984, vợ chồng ông sử dụng đến năm 1997, ông ủy quyền cho vợ ông đứng tên quyền sử dụng đất đến nay. Vị trí thửa đất 150, TĐĐ số 21 có các hướng tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp

Dương Văn T (cho lại con là Dương Văn L3 hiện nay Ông L3 đã chết), bà Võ Thị B, 1957, Ngụ B- T- Đ là vợ Ông L3 hiện đang ngụ B- T - Đ- LA); phía Bắc giáp Hồ Thị T1- Bàu Trai H - T; Phía Nam 01 phần giáp ông Lê Văn C1- Bàu Trai hạ - T (thửa 548), 01 phần giáp Nguyễn Thị Minh P - Quận H-TP H (thửa 879) và 01 phần thửa 159 của ông; phía tây giáp Dương Văn L3 nay đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Ngọc L (T- TP .) vào năm 2018.

Thửa 150 gồm 01 phần làm ruộng lúa và 01 phần là ao ông nuôi cá cũng là nơi tiếp giáp với Dương Văn L3 (nay là bà Hồ Thị Ngọc L đứng tên) trên 60 năm nay. Bờ ranh giữa đất ông với ông L3 là cọc bê tông (xi măng) phía tây, cọc bê tông (xi măng) phía bắc đã được ông và ông L3 thỏa thuận cắm mốc từ rất lâu trước khi L3 bán cho L, thời gian sử dụng nuôi cá ông sợ mất cá nên ông dùng lưới B40 ngăn trên bờ ranh thẳng hàng với 02 trụ cọc bê tông; cũng trên bờ ranh là hàng trúc ông trồng từ lâu nay vẫn còn, trên ranh còn có 01 bụi tre từ lâu ông L3 trồng đến khi bà L mua vẫn còn là ranh giới đất giữa 2 bên. Đến khi bà L mua thì bà mới phá bụi tre hiện nay không còn bụi tre trên bờ ranh.

Bà L cho rằng đất bà có diện tích trong giấy nhiều hơn đất thực tế nên bà có tình phá bụi tre, nhằm xóa đi hiện trạng ban đầu, thời điểm bà mua bán đất với ông L3 2018 thì bà phải biết ranh đất ở đâu, giáp ai, đo đạc thiếu thì yêu cầu ông L3 giải quyết chứ sao bà mua bán nay gần 5 năm rồi giờ bà thấy ít đất thì lại đi khiếu kiện ông lấn chiếm đất của bà L, trong khi ông và ông L3 trước giờ không có sự tranh chấp nào, đồng thời trong lúc mua bán giữa ông L3 (B) với bà L thì ông L3, bà B cũng chỉ rất rõ ràng vị trí đất, các nơi giáp ranh thì bà L mới đồng ý mua bán.

Thời điểm cấp quyền sử dụng đất của ông Dương Văn L3 chiếu theo sơ đồ không ảnh (chụp bằng máy bay), diện tích thửa đất chỉ tương đối không tuyệt đối như hiện nay đo đạc bằng máy định vị, nên diện tích đất cấp trong giấy cho ông L3 nhiều hơn so thực tế là có thể xảy ra. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu của bà L, chấp nhận yêu cầu của vợ ông, xác định phần đất tranh chấp là của gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B trình bày như sau:

Vợ chồng bà và vợ chồng bà Đ đều được thừa hưởng đất ông bà để lại, vợ chồng bà được thừa hưởng 02 thửa 151, 152, vợ chồng bà Đ, ông N được thừa hưởng 150, phần đất của bà và phần đất của bà Đ, ông N có ranh giới rõ ràng là hàng trúc, còn phía cái mương, cái đìa qua bên kia là đất của ông N. Vợ chồng bà đã thỏa thuận bán hết 02 thửa 151, 152 với giá 900.000.000 đồng cho bà Hồ Thị Ngọc L. Vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và ra văn phòng công chứng ký tên và giao sổ đất cho bà L, khi làm giấy tờ có đo đạc thực tế hay không thì bà không biết, do toàn bộ giấy tờ bà giao cho phía bà L làm thủ tục tách sổ. Ông Dương Văn L3 là chồng bà đã chết, giữa bà L với vợ chồng bà không có tranh chấp, không có yêu cầu gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 151, 152 vì việc mua bán đã thực hiện xong. Bà L khởi kiện bà Đ cho rằng bà Đ lấn chiếm đất thì bà thấy rằng khi bán đất bà đã chỉ ranh giới cho bà L, phần đất bà Đ sử dụng là ổn định, từ xưa, bà và bà Đ không có tranh chấp, đất có ranh giới rõ ràng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Vĩnh L2 trình bày như sau:
Ông là chồng bà Hồ Thị Ngọc L, ông thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, không có ý kiến, yêu cầu gì khác trong vụ án.

Các đương sự thống nhất đề nghị Toà án sử dụng mảnh trích đo bản đồ địa chính số 186-2023 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 17/8/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 388/04/09/2023/TĐG-BĐS ngày 04/9/2023 của Công ty cổ phần T2 làm cơ sở để giải quyết vụ án; Ngoài ra, các đương sự thống nhất không tranh chấp cây trồng trên phần tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 Tòa án nhân dân Khu vực 3- Tây Ninh quyết định:

Áp dụng Điều 26, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Ngọc L về việc yêu cầu bà Cao Thị Đ trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí B, có diện tích 175,8m² thuộc một phần thửa đất 152 và phần đất lấn chiếm tại vị trí E có diện tích 158,6m² thuộc một phần thửa đất 151, cùng tờ bản đồ 21, tọa lạc tại T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Ngọc L về việc yêu cầu bà Cao Thị Đ trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí C, có diện tích 224,2m² và phần đất tại vị trí F có diện tích 110,3m².

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ (nay là khu vực Đ) duyệt ngày 17/8/2023).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Đ.

Xác định phần đất tại vị trí C, có diện tích 224,2m², loại đất LUK thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), thuộc quyền sử dụng của bà Đ.

Xác định phần đất tại vị trí F có diện tích 110,3m², thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) thuộc quyền sử dụng của bà Cao Thị Đ, điều chỉnh mục đích sử dụng đất vị trí F từ loại đất ONT thành loại đất LUK.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Đ về việc xác định phần đất tại vị trí B, có diện tích 175,8m² và phần đất lấn chiếm tại vị trí E có diện tích 158,6m² thuộc quyền sử dụng của bà Đ.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ (nay là khu vực Đ) duyệt ngày 17/8/2023).

3. Các đương sự có quyền đến cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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

Ngày 28/4/2026 bà Hồ Thị Ngọc L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/4/2026 bà Cao Thị Đ và ông Nguyễn Văn N kháng yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Đ sau khi đã mở phiên toà sơ thẩm là vi phạm tố tụng quy định tại khoản 3, Điều 200 Luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn không đề nghị huỷ án sơ thẩm.

Về nội dung: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn L3 và bà Võ Thị B là đúng quy định. Khi ông L3, bà B chuyển nhượng đất cho bà L đúng quy định, chuyển nhượng đúng diện tích theo giấy chứng nhận. Bà Cao Thị Đ cho rằng, bà sử dụng đất ổn định lâu dài là không có căn cứ. Việc bà Đ, ông N cho rằng, giữa hai thửa đất có ranh là bụi tre, trúc nhưng khi bà L phá bụi tre, trúc thì ông N, bà Đ không ngăn cản. Việc ông N, bà Đ làm hàng rào kẽm gai trong thời gian bà L không có mặt. Bà L không thừa nhận hàng rào kẽm gai là ranh đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền là đúng trình tự và quy định của pháp luật. Bị đơn không có khiếu nại đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2019, khi bị đơn đo đạc để tách thửa đất 159, mảnh trích đo cũng thể hiện thửa 159 giáp ranh với thửa 150, 152. Như vậy, mảnh trích đo phù hợp với bản đồ địa chính qua các thời kỳ. Bị đơn chỉ căn cứ vào lời trình bày của bà B xác nhận ranh đất, trong khi bà B và bà Đ có mối quan hệ gia đình và lời khai của bà B không phù hợp với thực tế mảnh trích đo bản đồ địa chính và bản đồ địa chính do cơ quan có thẩm quyền đo vẽ nên không có đủ cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Nguyên đơn nộp bổ sung vi bằng lập ngày 28/8/2026 về hiện trạng thửa đất 151, 152 và 150; chứng từ nộp thuế đất phi nông nghiệp của bà Hồ Thị Ngọc L đối với thửa đất 151; Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 575-2019 đối với thửa 159, tờ bản đồ số 21.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn trình bày: Phía bị đơn sử dụng đất ổn định, lâu dài từ năm 1984 là một sự thật khách quan, thể hiện ở các trụ ranh đất như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án, nương nước nuôi cá, bờ ao. Giữa bị đơn và bà Võ Thị B (chủ cũ của thửa 151,152) không xảy ra bất kỳ tranh chấp nào. Bà Võ Thị B trước sau đều khẳng định chỉ bán đất cho bà L phần đất giáp nương nước. Căn cứ để nguyên đơn khởi kiện là sự chênh lệch diện

tích đất trên giấy so với thực tế đối với phần đất của nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên trên thực tế việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 1997 không tiến hành đo đạc thực tế nên việc chênh lệch diện tích thực tế thường xảy ra. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn tự ý kéo hàng rào B40 lấn sang thửa 151,152 là không có căn cứ vì bà Đ chỉ tiến hành gia cố lại hàng rào trên cơ sở ranh mốc cũ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Ngày 28/8/2026, Toà án nhân dân tỉnh Tây ninh tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp. Theo Biên bản xem xét thẩm định, tại vị trí ranh do nguyên đơn xác định có hàng rào kẽm gai và một đoạn tường bê tông cao khoảng 30cm, dài khoảng 20 m xây từ nam sang bắc. Đầu phía bắc có một cột bê tông. Bị đơn xác định đây là cột mốc ranh.

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 căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc L, bị đơn bà Cao Thị Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh.

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 bà Hồ Thị Ngọc L và Cao Thị Đ 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.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu xác định các thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là phù hợp.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng, cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Đ sau khi đã mở phiên tòa sơ thẩm là vi phạm tố tụng quy định tại khoản 3, Điều 200 Luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn không đề nghị huỷ án sơ thẩm. Mặt khác, yêu cầu phản tố của bị đơn nằm trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn để giải quyết vụ án được toàn diện dứt điểm. Trong trường hợp hủy án để thụ

lý yêu cầu phản tố của bị đơn trong một vụ án khác sẽ làm vụ án kéo dài nên không cần thiết hủy án sơ thẩm.

[4] Về sự vắng mặt của những người có quyền nghĩa vụ liên quan Võ Thị B, ông Đào Vĩnh L2: Bà B, ông L2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng tiến hành giải quyết vắng mặt đối với các đương sự này.

[5] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị Ngọc L, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Hồ Thị Ngọc L khởi kiện yêu cầu bà Cao Thị Đ trả lại phần đất diện tích $668,9\text{m}^2$, vị trí B, C, E, F theo Mảnh trích đo địa chính số 186-2023. Theo Mảnh trích đo địa chính thì toàn bộ phần đất tranh chấp vị trí B, C thuộc ranh bản đồ địa chính thửa 152, vị trí E, F thuộc ranh bản đồ địa chính thửa 151, tờ bản đồ số 21 do bà L đứng tên quyền sử dụng.

[5.1] Về nguồn gốc đất và quá trình cấp giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh T) cấp cho bà Hồ Thị Ngọc L ngày 14/5/2018 thì thửa đất số 151 có diện tích là 836m^2 , loại đất ở tại nông thôn, thửa đất số 152 có diện tích là 2.983m^2 . Nguồn gốc đất là do bà L nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn L3 và bà Võ Thị B. Phần đất này ông L3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1999.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 150, tờ bản đồ số 21, loại đất LM do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho bà Đ ngày 02/7/1997 diện tích là 1.194 m^2 .

Trong quá trình sử dụng, giữa ông L3, bà B và ông N, bà Đ không xảy ra tranh chấp. Năm 2018, bà Võ Thị B và ông Dương Văn L3 chuyển nhượng thửa đất 151, 152 cho bà Hồ Thị Ngọc L thì xảy ra tranh chấp.

Như vậy, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ông L3. Bà Đ cho rằng diện tích đất cấp không đúng với thực tế sử dụng nhưng bà không khiếu nại, khởi kiện yêu cầu điều chỉnh lại diện tích đất.

Xét thấy, khi bà Hồ Thị Ngọc L nhận chuyển nhượng đất từ bà Võ Thị B các bên không tiến hành đo đạc. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L3 đứng tên thể hiện diện tích các thửa đất. Tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/4/2018, bên chuyển nhượng cam kết về thông tin của thửa đất. Do đó, có cơ sở xác định khi nhận chuyển nhượng 2 thửa đất 151, 152 đủ diện tích như giấy chứng nhận.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 186-2023 thể hiện thửa đất số 151 diện tích thiếu $366,9\text{m}^2$, thửa đất số 152 diện tích thiếu $618,9\text{m}^2$ so với giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Thửa 150 diện tích đo đạc thực tế là 1230,8m² dư 36,8m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[5.2] Xét quá trình sử dụng đất: Bà Võ Thị B và bà Cao Thị Đ1 đều thừa nhận các thửa đất 151, 152, và 150 đều có nguồn gốc từ ông bà để lại. Các bên sử dụng ổn định từ trước đến nay. Ranh đất được xác định là bờ mương do phía bà Đ1 đào nuôi cá từ năm 1984. Tuy nhiên, ranh đất này không phù hợp với ranh bản đồ thửa đất mà các bên được cấp. Thửa đất 150 của bà Cao Thị Đ được cấp năm 1997. Thửa đất 151, 152 của ông Dương Văn L3 được cấp giấy chứng nhận năm 1999. Như vậy, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ông L3. Tuy nhiên, từ khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, bà Cao Thị Đ không khiếu nại về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng diện tích sử dụng để điều chỉnh lại diện tích thửa đất. Mặt khác, bà Cao Thị Đ là chủ sử dụng đất đối với thửa đất 159, tờ bản đồ số 21. Thửa đất 159 tiếp giáp thửa 150 của bà Cao Thị Đ và thửa 152 của bà Hồ Thị Ngọc L. Bà Đ tách một phần thửa 159 để chuyển quyền sử dụng đất cho người khác. Tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 575 thể hiện phía bắc thửa 159 giáp thửa 152, 150. Như vậy, Mảnh trích đo bản đồ số 575 phù hợp với ranh bản đồ địa chính của thửa 152 và thửa 150.

[5.3] Ngoài ra, thửa đất 151 là đất thổ cư. Cho đến năm 2026 bà Hồ Thị Ngọc L vẫn là người đóng thuế đất phi nông nghiệp đối với diện tích đất 836m² của thửa 151, tờ bản đồ số 21.

[5.4] Về ranh đất thực tế: Bà Cao Thị Đ và ông N cho rằng ranh giữa thửa đất 152, 151 và thửa 150 là hàng tre, trúc đã bị bà L phá bỏ. Tuy nhiên, khi bà L phá bỏ bụi tre, trúc thì bà Đ, ông N không ngăn cản. Tại vị trí ranh đất, bị đơn cho rằng có xây một đoạn tường bê tông cao khoảng 30 cm, dài khoảng 20m từ phía Nam sang phía Bắc để làm ranh giữa 2 bên. Lời khai của bà Đ, ông N được bà Võ Thị B thừa nhận. Tuy nhiên, xét thấy, đoạn tường xây chỉ cao khoảng 30cm, bị khuất bởi nhiều cây cao. Nguyên đơn có chụp lại đoạn tường này, thể hiện tại trang 15 của Vi bằng do nguyên đơn cung cấp. Bà Đ cho rằng đoạn tường được xây từ lâu khoảng hơn 10 năm. Đoạn tường xây cùng thời gian với đoạn tường xây tại phía bắc, ngăn giữa thửa 150 và thửa 786. Ngoài lời khai của bị đơn và bà Võ Thị B thì không có chứng cứ nào khác chứng minh đoạn tường này là ranh giữa hai thửa đất. Thời gian xây tường rào của bà Đ cũng phát sinh sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi sang nhượng thửa đất, bà B cũng không thông báo cho bà L về sự tồn tại của đoạn tường ranh này. Do đó không có căn cứ xác định phần tường phía bắc của thửa đất là ranh của thửa đất. Bà Võ Thị B cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà L phần đất đến bờ mương nhưng các bên không thể hiện biên bản xác định ranh của thửa đất và lời trình bày của bà B cũng không phù hợp với diện tích đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Do đó cần căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ địa chính để xác định diện tích đất chuyển nhượng.

[6] Bà Cao Thị Đ có yêu cầu phản tố, công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất tranh chấp. Theo bà Đ trình bày, phần đất tranh chấp hiện trạng là ao cá do bà Đ đào từ năm 1984 nhưng không đồng ý đo đạc lại để xác định diện tích ao nên không có cơ sở xác định phần ao này được đào trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Đ.

[7] Người bảo vệ quyền và lợi ích của bà Đ cho rằng, phần đất tranh chấp bà Đ là người sử dụng ổn định lâu dài nên căn cứ khoản 5 Điều 98, 100 Luật Đất đai 2013 để xác định, “*giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế*“. Luận cứ này không phù hợp với thực trạng tranh chấp trong vụ án. Bà Đ và bà B đều cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp với thực tế sử dụng nhưng trong suốt thời gian bà Đ, ông L3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật. Việc sử dụng đất khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác không được coi là ổn định lâu dài. Khi bà B chuyển nhượng cho bà L đã chuyển nhượng diện tích đúng theo phần đất được cấp nên không có cơ sở áp dụng Điều 98, 100 Luật đất đai như Luật sư trình bày.

[8] Từ các lập luận trên, xét thấy bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Cao Thị Đ là chưa đánh giá khách quan toàn bộ nội dung vụ án. Cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh.

[9] Về chi phí tố tụng: Bà Cao Thị Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 40.000.000 đồng. Bà L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bà Đ phải hoàn trả cho bà L số tiền 40.000.000 đồng. Chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm 3.000.000 đồng bà Cao Thị Đ phải chịu, đã nộp xong.

[10] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[11] Về án phí:

[11.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Cao Thị Đ và ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[11.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Cao Thị Đ được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị Ngọc L.
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị Đ và ông Nguyễn Văn N.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh.

Căn cứ Điều 100, 101 Điều 26, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 182, 184, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án

3.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Ngọc L về việc yêu cầu bà Cao Thị Đ trả lại phần đất tại vị trí B, diện tích 175,8m², vị trí C có diện tích 224,2m² thuộc một phần thửa đất 152, tờ bản đồ số 21; phần đất tại vị trí E diện tích 158,6m², phần đất tại vị trí F có diện tích 110,3m² thuộc một phần thửa đất 151, cùng tờ bản đồ 21, tọa lạc tại T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ (nay là khu vực Đ) duyệt ngày 17/8/2023).

3.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Đ về việc xác định phần đất tại vị trí B diện tích 175,8m², vị trí C có diện tích 224,2m² thuộc một phần thửa đất 152, tờ bản đồ số 21; phần đất tại vị trí E diện tích 158,6m², phần đất tại vị trí F có diện tích 110,3m² thuộc một phần thửa đất 151, cùng tờ bản đồ 21, tọa lạc tại T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) thuộc quyền sử dụng của bà Đ.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ (nay là khu vực Đ) duyệt ngày 17/8/2023).

3.3. Buộc bà Cao Thị Đ giao trả phần đất tại các vị trí nói trên cho bà Hồ Thị Ngọc L.

3.4. Về chi phí tố tụng (chi phí thẩm định, định giá, đo đạc): Bà Cao Thị Đ phải hoàn trả cho bà Hồ Thị Ngọc L là 40.000.000 đồng.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Cao Thị Đ là người cao tuổi, có đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Cao Thị Đ và ông Nguyễn Văn N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 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 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, 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