

Bản án số: 880/2026/DS-PT
Ngày: 02/7/2026
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 Võ Thị Hồng Mai
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Phương;
Bà Lê Thị Thu Trang.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo, 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.

Ngày 02 tháng 7 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: 361/2026/TLPT-DS, ngày 13 tháng 5 năm 2026 về việc: “Tranh chấp QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 309/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim M, sinh năm 1982.

Cư trú tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm; cư trú tại: Khu phố A, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh) (Văn bản ủy quyền ngày 30/6/2026) (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1977 (Tòa án không triệu tập).

2.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

2.3. Bà Đặng Thị Thùy L, sinh năm 1983.

Cùng cư trú tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Đặng Thị Thùy L: Bà Nguyễn Thị Huỳnh N – Luật sư Công ty L2 – Chi nhánh T11 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

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

3.1. Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Cư trú tại: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Tạm trú: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh).

3.2. Ngân hàng N1.

Địa chỉ trụ sở chính: Số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội (nay là số B L, phường G, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn T3 – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh T11 (Văn bản ủy quyền ngày 01-12-2022) (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Cụ Lê Văn T4, sinh năm 1928 (Tòa án không triệu tập).

4.2. Ông Nguyễn Hoàng Đức U, sinh năm 1974 (Tòa án không triệu tập).

Cùng cư trú tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 06-8-2024, ngày 18-9-2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Kim M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Kim Khánh L1 trình bày:

Trước đây cha mẹ của bà Lê Thị Kim M là cụ Lê Văn T4 (hiện nay đang sống chung nhà với bà M) và cụ Trần Thị Ngọc T5 (đã chết) sử dụng phần đất có diện tích 6.245 m², thuộc các thửa đất số 2396, 2415, 2398, 4302, 4306, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh). Đến ngày 30-9-2005, cha mẹ của bà M có

chuyển nhượng cho cụ Nguyễn Văn T6 (là cha ruột của ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H) diện tích đất 665 m², thuộc thửa đất số 4302. Sau khi chuyển sang bản đồ lưới chính quy (2005) phần đất còn lại của vợ chồng cụ T4 có diện tích 5.714,1 m², trong đó có thửa đất số 923, tờ bản đồ số 42 với diện tích 2.844 m².

Ngày 27-12-2013 cha mẹ của bà M tách thêm thửa đất số 923 thành 02 thửa đất mới là số 925 có diện tích 200 m² và số 930 có diện tích 336 m² (hiện đang do anh của bà M là ông Lê Minh T7 đứng tên) nên cụ T4 đã bán cho vợ chồng ông T1 thửa đất số 925 là đất trống và diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 923 mà cụ Thắng đứng T8 là 2.308 m². Thời điểm cụ T4 bán thửa đất số 925 cho vợ chồng ông T1 thì bà M không biết rõ các bên thỏa thuận chỉ ranh đất mua bán ra sao. Giáp ranh với thửa đất số 925 là thửa đất số 306 mà trước đây cụ T4 bán cho cụ T6 nhưng cụ T6 giao cho vợ chồng ông T1 sử dụng từ năm 2013 để xây dựng nhà ở và sau đó cụ T6 cho lại bà H đất này nên bà H cùng chồng là ông Đặng Văn T2 tiếp tục sử dụng đất đến nay. Vì vậy, nhìn từ đường 782 vào từ bên trái sang là đất của cụ Thắng đứng T8 trước, đến đất mà cụ T4 bán cho vợ chồng ông T1 và sau cùng là đất mà cụ T4 bán cho cụ T6.

Đến năm 2016 cụ T4 đã tặng cho bà M phần đất có diện tích 2.308 m², thuộc thửa đất số 923 nên bà M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS11288 ngày 27-6-2016. Sau khi được đứng tên đất này, cũng trong năm 2016 bà M làm thủ tục tách thửa đất số 923 trên thành 02 thửa đất mới là số 1051 có diện tích 194 m² và số 1052 có diện tích 2.114 m², nên tháng 7-2016 bà M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1051 trên cho vợ chồng ông T1 với giá 400.000.000 đồng, tức là nhìn từ đường 782 vào từ bên trái sang là thửa đất số 1052 của bà M đứng tên đến thửa đất số 1051 mà bà M bán cho vợ chồng ông T1, đến thửa đất số 925 mà cụ T4 bán cho vợ chồng ông T1 và sau cùng là thửa đất số 306 mà cụ T4 bán cho cụ T6. Vì vậy, vợ chồng ông T1 mới nhập thửa đất số 925 với thửa đất số 1051 thành thửa đất mới là số 1053 có diện tích 394 m². Khi hai bên thỏa thuận mua bán thửa đất số 1051 bà M có chỉ ranh đất và hai bên thỏa thuận là tính từ thửa đất số 925 kéo sang ranh theo bản đồ địa chính đúng như diện tích của thửa đất số 1051 nên vợ chồng ông T1 tự cắm trụ xi măng và mua lưới kẽm B40 xây hàng rào để làm ranh đất của thửa đất số 1051 với thửa đất số 1052 của bà M.

Sau đó, khoảng năm 2017 vợ chồng ông T1 tự phá trụ xi măng làm ranh ra để xây dựng nhà ở cho đến nay và ranh đất giữa vợ chồng ông T1 với bà M, vợ chồng ông T1 tự xây dựng hàng tường gạch như hiện nay đang có, việc tường gạch này có được làm trùng với ranh của trụ xi măng rào lưới B40 trước đây hay không thì bà M không biết rõ, nhưng bà M có qua nói chuyện và vợ chồng ông

T1 cam kết bằng miệng là xây hàng tường gạch này đúng như ranh hàng rào lưới B40 cũ, nếu sau này đo đạc ra mà vợ chồng ông T1 có lấn đất của bà M thì vợ chồng ông T1 sẽ trả lại đất cho bà M đúng như đất được cấp giấy của hai bên nên do tin tưởng mà bà M không có ngăn cản, tranh chấp hay khiếu nại gì. Ngoài ra, năm 2018 bên thửa đất số 1052 bà M có xây dựng nhà kho, xây chân ranh tường gạch và làm vách tole lên phía trên để sử dụng làm nơi gia công may mặc cho đến nay, tức là hiện nay giữa đất của bà M với đất của vợ chồng ông T1 đang sử dụng tính từ đường 782 nhìn vào là có hàng rào tường gạch có tô xi măng của vợ chồng ông T1 xây dựng 01 đoạn, đến vách tole mà bà M dựng để làm nhà kho vào năm 2018, đến hàng rào tường gạch không có tô xi măng của vợ chồng ông T1 xây dựng bao quanh, phần còn lại vợ chồng ông T1 xây dựng hàng rào lưới B40 đến giáp với đất của bà M và vợ chồng bà H. Vì vậy, đất của vợ chồng ông T1 đang sử dụng hiện nay cũng đang có hàng rào tường gạch bao quanh và phần giáp với đất của vợ chồng bà H là thửa đất số 306 cũng có tường nhà nhưng tường này là của vợ chồng ông T1 hay của vợ chồng bà H xây dựng thì bà M không biết rõ.

Đến ngày 12-7-2024 bà M có thuê Công ty TNHH Đ đo đạc lại đất của mình, bà M phát hiện vợ chồng ông T1 xây lấn chiếm sang thửa đất số 1052 của bà Mai M1 phần khoảng 90 m² đất và bà H xây lấn chiếm cạnh phía sau thửa đất số 1052 của bà M hơn 27 m² đất. Vì vậy, bà M đã yêu cầu vợ chồng ông T1 và bà H phá bỏ tường rào để trả lại phần đất lấn chiếm nhưng vợ chồng ông T1 và bà H không chấp nhận nên bà M đã gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường G, tỉnh Tây Ninh giải quyết tranh chấp đất này nhưng hòa giải không thành.

Nay bà M yêu cầu vợ chồng ông T1 phải tháo dỡ tài sản trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 90,2 m² (loại đất: LUK), thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 42 (nay là tờ bản đồ số 84), đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh cho bà M và bà M đồng ý hỗ trợ một phần chi phí tháo dỡ tài sản là 5.000.000 đồng. Ngược lại, bà M không đồng ý với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T1 là công nhận phần đất tranh chấp như trên cho vợ chồng ông T1 được quyền sử dụng vì phần đất này là đất của bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1052 bà M đang thế chấp tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh T11 để vay tiền, nhưng Ngân hàng không yêu cầu giải quyết nên bà M cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trong vụ án này.

Theo như Đơn khởi kiện ban đầu, bà M có yêu cầu bà H phải tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 27 m², thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 42 như trên, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và

tại phiên tòa, bà M tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện này mà không yêu cầu giải quyết, không yêu cầu Tòa án triệu tập vợ chồng bà H đến làm việc do bà M không còn tranh chấp đất với vợ chồng bà H.

Bà M có chồng là ông Nguyễn Thanh H1 nhưng nguồn gốc thửa đất số 1052 này là tài sản riêng của bà M được cụ T4 tặng cho riêng mà ông H1 không có liên quan nên bà M yêu cầu Tòa án không đưa ông H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Ngoài ra, bà M không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H: Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà H để thu thập chứng cứ nhưng bà H không đến nên không có ý kiến bằng văn bản để gửi cho Tòa án. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà M tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà H nên Tòa án không tiếp tục triệu tập đối với bà H.

Bị đơn bà Đặng Thị Thùy L trình bày:

Vào năm 2013 cụ T4 là cha ruột của bà M có bán cho vợ chồng bà diện tích đất 200 m² (tức là ngang 05 m x dài 40 m), thuộc thửa đất số 925, tờ bản đồ số 42 với giá 350.000.000 đồng vì đất trống và trước khi thỏa thuận mua đất vợ chồng bà có xem đất do vợ chồng bà đang ở đầu đất của bà H là chị ruột của ông T1 thuộc thửa đất số 306 (đất này có nguồn gốc là do cụ T4 bán cho cha của ông T1 và cha của ông T1 tặng cho lại bà H). Khi thỏa thuận bàn giao đất này có sự chứng kiến của ông T4, vợ chồng bà và Cán bộ địa chính của huyện T với vị trí đất đo theo sự chỉ dẫn của cụ Thắng T9 từ ranh tường có sẵn của nhà bà H đo sang đúng vị trí 05 mét ngang rồi cụ T4 và bà M chỉ ranh để vợ chồng bà cho cắm trụ xi măng lùn làm cọc của ranh đất. Sau đó, vợ chồng bà được đứng tên thửa đất số 925 này vào ngày 31-3-2014 và vợ chồng bà có xây dựng nhà tường cấp 4 để ở vào năm 2013.

Đến năm 2016 cụ T4 và bà M tiếp tục bán thêm cho vợ chồng bà diện tích 194 m² (tức là ngang 05 m x dài khoảng 40 m), thuộc thửa đất số 1051, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh với giá 400.000.000 đồng, tức là đất này liền kề với thửa đất số 925 mà vợ chồng bà đã mua vào năm 2013 của cụ T4 trước đó. Khi bàn giao thửa đất này có sự chứng kiến giữa của cụ T4, bà M, vợ chồng bà và Cán bộ địa chính của huyện T với vị trí đất đo theo chỉ dẫn của cụ T4 và bà M tính từ vị trí cắm trụ cọc xi măng lùn do vợ chồng bà trồng trước đó dưới sự chỉ dẫn của cụ T4 và bà M để làm ranh của thửa đất số 925 kéo sang đủ 05 mét ngang có sự chứng kiến của ông Nguyễn Đức U là hàng xóm gần với nhà của vợ chồng bà. Sau đó, vợ chồng bà làm thủ tục gộp thửa đất số 1051 này lại với thửa đất số 925 đã mua trước đó để được đứng tên 01 thửa đất mới là thửa đất số 1053 có diện tích là 394 m² vào ngày 22-7-2016 và sau này thửa đất số 1053 được tách thành các thửa đất số 1395, 1396.

Sau khi mua thửa đất số 1051 này, năm 2016 vợ chồng bà có đào chân móng ở dưới đất để xây gạch, mua kẽm lưới B40 để xây dựng hàng rào lưới B40 phía trên để làm ranh với đất của bà M tại vị trí trụ xi măng lùn được hai bên xác định làm ranh trước đó và hàng rào lưới B40 này được xây dựng từ đầu đất giáp ranh với đất của bà M đến cuối đất theo chiều dài của vợ chồng bà cũng giáp ranh với bà M và làm hàng rào lưới B40 phần còn lại phía sau cũng giáp với đất của bà M, bà H. Đến năm 2018 bà M có xây dựng nhà kho sát bên ranh đất mà vợ chồng bà mua của bà M nên bà M xây thêm bức tường ở dưới chân lên 01 đoạn rồi tiếp tục dựng vách tole ở phía trên của đoạn giữa ranh đất của hai bên. Đến năm 2019 – 2020 vợ chồng bà mới xây dựng hàng rào tường gạch có tô xi măng ở phía trước giáp ranh với đất của bà M, đoạn giữa của ranh đất hai bên là chân tường của bà M xây dựng vào năm 2018 và đến đoạn cuối của ranh đất vợ chồng bà xây dựng hàng rào tường gạch không có tô, tiếp theo là hàng rào lưới B40 bao quanh đến hết đất của vợ chồng bà giáp với đất của bà H vẫn còn tồn tại như hiện nay. Việc làm hàng rào tường gạch này của vợ chồng bà như trên cũng tại vị trí ranh hàng rào lưới B40 và trụ xi măng lùn làm ranh trước đây được cụ T4 và bà M chỉ đất bán cho vợ chồng bà.

Nay vợ chồng bà không đồng ý tháo dỡ tài sản trả lại phần đất có diện tích 90,2 m² (loại đất: LUK), thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh) cho bà M và vợ chồng bà có đơn phản tố là yêu cầu công nhận cho vợ chồng bà được quyền sử dụng đối với phần đất này. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà M, vợ chồng bà yêu cầu bà M phải hỗ trợ chi phí tháo dỡ tài sản là 50.000.000 đồng mà vợ chồng bà không yêu cầu bà M phải bồi thường giá trị các tài sản có trên phần đất tranh chấp này.

Đối với việc bà M đang thế chấp thửa đất số 1052 này cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh T11 thì vợ chồng bà không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trong vụ án này. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà thì vợ chồng bà chỉ yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà M đối với thửa đất số 1052 để cấp cho vợ chồng bà được đứng tên diện tích đất tranh chấp 90,2 m² này. Ngoài ra, vợ chồng bà không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông là chồng của bà Thùy L nên ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Thùy L. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T2 trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Ngọc H và hiện nay ông là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 42 có diện tích 529,7 m², đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh với nguồn gốc đất này là do cha của bà Hồng T10 cho bà H và bà Hồng T10 cho lại ông. Nay bà M yêu cầu vợ chồng ông phải tháo dỡ tài sản trả lại phần đất có diện tích khoảng 27 m², thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh thì nếu đo đạc lại thực tế đất của hai bên mà ông đang sử dụng dư hơn so với giấy đất được cấp thì ông sẽ tự nguyện tháo dỡ tài sản để trả lại cho bà M diện tích đất dư này. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Tại Văn bản số: 231/NHNo.TBTN-KH ngày 10-11-2025 người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 trình bày:

Tính đến ngày 10-11-2025 bà M còn nợ Ngân hàng N1 – Chi nhánh T11 số tiền là 420.000.000 đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số phát hành: CĐ 331372, vào sổ: CS 11288, diện tích 2.114 m², số thửa: 1052, tờ bản đồ số: 42, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 27-6-2016. Hiện tại bà M sử dụng vốn vay đúng mục đích, không vi phạm Hợp đồng tín dụng.

Ngoài ra, việc bà M khởi kiện để yêu cầu các bị đơn phải trả 01 phần diện tích của quyền sử dụng đất mà bà M đứng tên và đang thế chấp cho Ngân hàng là phù hợp với quy định pháp luật.

Do đó, Ngân hàng N1 – Chi nhánh T11 không có yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án Tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà M và bị đơn bà H, vợ chồng ông T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” của bà Lê Thị Kim M đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Đặng Thị Thùy L về việc yêu cầu ông T1 và bà Thùy L phải tháo dỡ tài sản trả lại phần đất có diện tích 90,2 m² (loại đất: LUK), thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 42 (nay là tờ bản đồ số 84), đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” của ông T1 và bà Thùy L đối với bà M.

Công nhận cho ông T1 và bà Thùy L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 90,2 m² (loại đất: LUK), thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 42 (nay là tờ bản đồ số 84), đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây

Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: CD 331372, số vào sổ cấp GCN: CS11288 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà M đứng tên ngày 27-6-2016 với tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 1395 dài 8,17 m + đường 782.nhựa gồm các đoạn dài 0,22 m + 1,20 m; Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1052 dài 5,14 m + 4,83 m; Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1052 dài 42,78 m và Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1052 dài 1,33 m + thửa đất số 1395 dài 7,78 m + thửa đất số 1396 dài 32,22 m (*Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

3. Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà M với Ngân hàng N1.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H phải tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất có diện tích khoảng 27 m², thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 42 (nay là tờ bản đồ số 84), đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh).

Bà M được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu như trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/4/2026, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ của các bên để xác định việc đo đạc, ký tứ cận. Sơ đồ địa chính thể hiện các thửa đất liền kề nhau không đúng vị trí đất được cấp, đây là lỗi của cơ quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Hồ sơ vụ án chưa có căn cứ nào chứng minh 90,2m² đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị M thuộc sở hữu hợp pháp của anh T1, chị L, không thể lấy quá trình quản lý sử dụng, việc không tranh chấp, việc tự ý xây tường của bà M để cho rằng 90,2m² quyền sử dụng đất này thuộc sở hữu hợp pháp của anh T1, chị L. đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, buộc ông T1 bà L tháo dỡ công trình giao trả lại đất cho bà M để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thứ nhất, các bên đều thừa nhận, gia đình nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn tổng cộng 10 mét đất tính theo chiều ngang cạnh giáp đường 782. Thời

điểm chuyển nhượng các bên xác định ranh tính từ tường rào của thửa 306 đã có sẵn, sau đó nguyên đơn cũng xây tường, bị đơn xây hàng rào xác định ranh rõ ràng, thời điểm xây dựng không ai tranh chấp gì.

Thứ hai, căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất, bị đơn vẫn đang sử dụng phần đất có cạnh chiều ngang là 10,34m, đúng với thoả thuận chuyển nhượng trước đây của các bên.

Thứ ba, theo hiện trạng sử dụng đất, ranh đất giữa bị đơn và nguyên đơn là chân ranh tường gạch do nguyên đơn xây dựng năm 2018 và ranh đất giữa bị đơn với bà H (thửa 306) là bức tường của căn nhà cấp 4 do bà H xây dựng trước khi bị đơn nhận chuyển nhượng đất. Như vậy, có thể thấy, các bên đã thống nhất xác định ranh đất cố định khi chuyển nhượng.

Từ những lập luận trên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho anh Nguyễn Văn T1 và chị Đặng Thị Thùy L được quyền sử dụng được phần đất diện tích 90,2 m²; hủy một phần GCNQSDĐ của bà Lê Thị Kim M đối với phần đất tranh chấp nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 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.

[2] Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

Cha mẹ của bà M là cụ Lê Văn T4 và cụ Trần Thị Ngọc T5 có quyền sử dụng đất diện tích 6.245 m², thuộc các thửa đất số 2396, 2415, 2398, 4302, 4306. Ngày 30-9-2005, cụ T4 cụ T5 chuyển nhượng cho cụ Nguyễn Văn T6 (là cha ruột của

ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H) diện tích đất 665 m², thuộc thửa đất số 4302. Sau khi chuyển sang bản đồ lưới chính quy (2005) phần đất còn lại của vợ chồng cụ T4 có diện tích 5.714,1 m², gồm các thửa đất số 2396, 2415, 2398, 4306 và thửa đất số 923, tờ bản đồ số 42 diện tích 2.844 m².

Ngày 27-12-2013, cụ T4 tách từ thửa số 923 thêm 02 thửa mới là thửa 925 có diện tích 200 m² và 930 có diện tích 336 m². Cụ T4 tặng cho anh trai bà M là ông Lê Minh T7 thửa 930 và năm 2020 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 thửa đất số 925 (giáp phần chuyển nhượng cho cụ T6 trước đó, cụ T6 đã cho con là bà H, chị ruột ông T1); phần còn lại thuộc thửa đất số 923 của cụ T4 có diện tích 2.308 m² và năm 2016, cụ T4 tặng cho bà M phần này. Trong năm 2016, bà M làm thủ tục tách thửa đất số 923 trên thành 02 thửa 1051 có diện tích 194 m² và 1052 có diện tích 2.114 m², tháng 7-2016, bà M chuyển nhượng thửa đất số 1051 trên cho vợ chồng ông T1 (tiếp giáp thửa 925 của ông T1). Ông T1 nhập thửa 925 với thửa đất 1051 thành thửa đất mới là số 1053 có diện tích 394 m².

Phần đất tranh chấp có diện tích 90,2 m² (loại đất: LUK), có hình chữ L ở thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, vị trí tiếp giáp giữa thửa 1052 của bà M và thửa 1053 của ông T1. Tài sản trên đất tranh chấp có một phần nhà tạm diện tích 10,1 m²/26,3 m², kết cấu: Vách tấm xi măng cemboard, nền gạch men, cửa sắt kính, trần tấm xi măng cemboard, có gác lửng bằng sắt phía trên; một phần nhà (cửa hàng kinh doanh vật tư nông nghiệp) có diện tích 90,2 m²/418,7 m², kết cấu: Mái tole, một phần có la thông phía trước, phía sau không có la thông, nền xi măng, trụ sắt, tường gạch một phần có tô, một phần không tô, một phần là tole, một phần lưới B40; 01 tường gạch có tô xi măng phía trên có vách tole dài 9,2 m; 01 tường gạch không có tô xi măng dài 6,29 m; 01 hàng rào lưới B40 có xây chân dài 9,97 m; 01 cửa tole phía trước cửa hàng kinh doanh vật tư nông nghiệp dài 1,42 m đều do vợ chồng ông T1 xây dựng vào năm 2020 và 01 chân tường gạch dài 25,88 m phía trên có vách bằng tole do bà M xây dựng vào năm 2018.

Kết quả đo đạc hiện trạng và sơ đồ địa chính thể hiện các thửa đất bị lệch so với ranh bản đồ địa chính. Cụ thể: thửa đất 1032 của ông T1 lệch về hướng thửa 1052 của bà M 1,42 m; thửa đất 306, 308 của bà H, lệch về hướng thửa 1052 của ông T1 chiều ngang 1,08 m.

Các bên đương sự xác định năm 2013, ông T1 nhận chuyển nhượng 5 m chiều ngang từ cụ T4 đã cất nhà ở; năm 2016, bà M tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông T1 5m chiều ngang. Bà M cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông T1 có cán bộ địa chính đo đạc, ông T1 là người cắm mốc ranh giới. Sau đó, bà tiếp tục xây dựng phần tường rào cố định, nối tiếp ranh đất này và sử dụng cho đến nay. Nay bà M cho rằng, ranh đất bà chỉ xây tạm là không phù hợp với thực tế,

ông T1 đã xây dựng nhiều công trình bao gồm nhà, hàng rào trên đất, hai bên sử dụng ranh đất ổn định và không có tranh chấp cho đến năm 2024, khi bà M yêu cầu đo đạc lại phát hiện thiếu đất nên cho rằng ông T1 lấn đất của bà chiều ngang 1,42m, trong khi ông T1 chỉ sử dụng nhiều hơn diện tích chuyển nhượng 0,34 m.

Hơn nữa, bà M là bên chuyển nhượng đất cho ông T1, bà cho rằng bên mua đất sử dụng không đúng ranh đất nhưng không có tranh chấp sau khi chuyển nhượng. Bà M cho rằng vợ chồng ông T1 cam kết bằng miệng nếu sau này đo đạc ra mà vợ chồng ông T1 có lấn đất của bà M thì vợ chồng ông T1 sẽ trả lại đất cho bà M đúng như đất được cấp giấy của hai bên nhưng phía ông T1 không thừa nhận.

Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào ranh đất do hai bên tự xác định, đã xây dựng hàng rào kiên cố và sử dụng ổn định, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] 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 kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các điều 26, 147, 157, 165, 217, 218, 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 163, 164, 175 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 26, 31, 236 của Luật Đất đai năm 2024 và Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” của bà Lê Thị Kim M đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Đặng Thị Thùy L về việc yêu cầu ông T1 và bà Thùy L phải tháo dỡ tài sản trả lại phần đất có diện tích 90,2 m² (loại đất: LUK), thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 42 (nay là

tờ bản đồ số 84), đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” của ông T1 và bà Thùy L đối với bà M.

Công nhận cho ông T1 và bà Thùy L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 90,2 m² (loại đất: LUK), thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 42 (nay là tờ bản đồ số 84), đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: CD 331372, số vào sổ cấp GCN: CS11288 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà M đứng tên ngày 27-6-2016 với tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 1395 dài 8,17 m + đường 782.nhựa gồm các đoạn dài 0,22 m + 1,20 m; Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1052 dài 5,14 m + 4,83 m; Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1052 dài 42,78 m và Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1052 dài 1,33 m + thửa đất số 1395 dài 7,78 m + thửa đất số 1396 dài 32,22 m (*Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh, thu hồi và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi Bản án có hiệu lực pháp luật (*Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên do Ngân hàng N1 – Chi nhánh T11 đang giữ*).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của Bản án.

3. Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà M với Ngân hàng N1.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H phải tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất có diện tích khoảng 27 m², thuộc 01 phần của thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 42 (nay là tờ bản đồ số 84), đất tọa lạc tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh).

Bà M được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu như trên.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà M phải chịu số tiền 7.400.000 (*Bảy triệu bốn trăm nghìn*) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí mà bà M đã nộp là 7.400.000 (*Bảy triệu bốn trăm nghìn*). Ghi nhận bà M đã nộp xong tiền chi phí.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà M phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bà M không được chấp nhận và 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí đối với yêu cầu phản tố của ông T1 và bà Thùy L được chấp nhận, tổng cộng là 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng tiền án phí, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà M đã nộp là 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số: 0000404 ngày 14-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Tây Ninh thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Ghi nhận bà M đã nộp xong tiền án phí.

Ông T1 và bà Thùy L không phải chịu tiền án phí nên hoàn trả cho ông T1 và bà Thùy L số tiền tạm ứng án phí mà ông T1 và bà Thùy L đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số: 0002073 ngày 28-01-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Kim M phải chịu 300.000 đồng. Ghi nhận bà M đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu số 0007188, ngày 08-4-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh được khấu trừ. Bà M đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12 – Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12 – Tây Ninh;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Hồng Mai