

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 788/2025/DS-PT

Ngày: 16/12/2025

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: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Võ Thị Hồng Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 470/2025/TLPT-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025, của Toà án nhân dân khu vực 4 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 961/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn L, sinh năm 1968. Địa chỉ: 1/1 ấp 6 A, xã B, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp 6 A, xã B, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà O: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp 6 A, xã B, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O: Ông Trần Trung K, ông Trương Quang V - luật sư Chi nhánh Văn phòng Luật sư S, ông K có mặt, ông Vinh vắng mặt.

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

- Ông Đoàn Văn P, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp 6 A, xã B, tỉnh Tây Ninh, có yêu cầu vắng mặt.

- Anh Nguyễn Quang P1, sinh năm 1998. Địa chỉ: Ấp 5 T, xã B, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông P1: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp 6 A, xã B, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O: Ông Trần Trung K, ông Trương Quang V - luật sư Chi nhánh Văn phòng Luật sư S, ông K có mặt, ông Vinh vắng mặt.

- Bà Phan Thị G, sinh năm 1967. Địa chỉ: 1/1 ấp 6 A, xã B, tỉnh Tây Ninh, có yêu cầu vắng mặt.

- Bà Võ Thị Mỹ T, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp 5 T, xã B, tỉnh Tây Ninh, có yêu cầu vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị O là bị đơn; anh Nguyễn Quang P1 là người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 09/10/2020, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 02/4/2025, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn L trình bày:*

Ông L là chủ sử dụng thửa đất số 1173 tờ bản đồ số 4 cũ (thửa mới là thửa 119 tờ bản đồ số 16) đất tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện B, tỉnh Long An. Giáp ranh thửa đất trên là thửa đất số 101, tờ bản đồ số 16 trước đây do bà O đứng tên, sau này bà O đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Quang P1.

Thửa đất trên có nguồn gốc do Ông L nhận chuyển nhượng trước năm 1992 từ ông Lê Văn B (hiện ông B đã chết). Khoảng năm 1997 (không nhớ rõ), Ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, sau đó cấp đổi nhiều lần. Năm 2012, Ông L được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước có tiến hành đo đạc thực tế. Do thời gian lâu và cấp đổi nhiều lần nên Ông L không nhớ có những ai chứng kiến việc đo đạc và ký giáp ranh. Toàn bộ thửa đất do Ông L quản lý sử dụng, Ông L để trống không canh tác trồng trọt và cũng không rào lại.

Vào khoảng năm 2020, bà O và gia đình cắm hàng rào lưới B40 lấn sang đất của Ông L. Ông L đã ngăn cản và báo chính quyền địa phương, các bên hoà giải nhưng không thành.

Tại đơn khởi kiện Ông L yêu cầu bà O: Trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 344 m² thuộc thửa đất số 1805, TĐĐ số 04; 10,5 m² thuộc thửa 1173 tờ bản đồ số 4, các thửa đất trên đều tọa lạc tại xã A, huyện B, Long An.

Do đất đang tranh chấp thì bà O đã chuyển nhượng sang cho anh P1, tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 02/4/2025, Ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà O và anh P1 trả lại phần đất lấn chiếm thuộc khu B1, B2 có

diện tích 5,4 m² tại thửa đất số 1173 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã A, huyện B, Long An.

Đối với yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 344 m² thuộc thửa đất số 1805, TĐĐ số 04 Ông L đã rút yêu cầu khởi kiện tại phần này. Việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị O do ông Nguyễn Thành T đại diện trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 119, 101 tờ bản đồ số 16 (mới) đều là của bà O. Vào năm 1992, bà O cho ông Lê Văn B thửa đất số 119, tờ bản đồ số 16. Ông B bán lại cho Ông L thời gian nào ông T không biết. Phần đất đang tranh chấp từ trước đến nay do bà O và gia đình sử dụng làm đường đi. Năm 2020 bà O làm hàng rào để ngăn cách ranh giới 02 thửa đất. Khi làm hàng rào xong Ông L có lại nói đây là đất của Ông L.

Khi cho ông B đất các bên đều đã ký giáp ranh. Ngoài lần đo đạc thực tế khi cho ông B, còn 1 lần khác các bên ký xác định ranh giới là lần Ông L chuyển nhượng đất cho người khác. Ngoài ra bà O và gia đình không chứng kiến việc đo đạc thực tế lần nào khác.

Tháng 11/2021, bà O chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P1 toàn bộ thửa đất số 101, tờ bản đồ số 16. Từ khi chuyển nhượng bà O đã giao cho anh P1 quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn bà O không đồng ý vì đất do bà O quản lý sử dụng lâu đời để làm đường đi, không phải đất của Ông L.

Tại đơn khởi kiện nêu diện tích 10.5 m², bây giờ đo đạc thực tế diện tích ít hơn nên rõ ràng diện tích Ông L nêu ra là không đúng.

** Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 24/3/2025, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang P1 trình bày:* Vào năm 2021, anh P1 có nhận chuyển nhượng từ bà O thửa đất số 101 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An. Từ khi nhận chuyển nhượng, anh P1 đã quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất 101 nêu trên. Khi nhận chuyển nhượng trên phần đất thuộc thửa 101 đã có sẵn hàng rào và đường đi. Anh P1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu:

- Yêu cầu điều chỉnh GCNQSD số BE 479861 ngày 20/02/2012 do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Phạm Văn L đối với khu B1, B2 theo mảnh trích đo địa chính số 517-2024 ngày 11/12/2024.

- Yêu cầu cho Nguyễn Quang P1 được tiếp tục quản lý sử dụng đối với khu B1, B2 thuộc một phần thửa đất 119, tờ bản đồ số 16, được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 119 khu B1, B2 theo Mảnh trích đo địa chính số 517-2024 ngày 11/12/2024 theo quy định của pháp luật về đất đai.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn P trình bày:* Phần

đất tranh chấp giữa Ông L và bà O do gia đình ông sử dụng làm lối đi từ trước hòa bình đến nay. Ông xác định đây là đường đi công cộng nhưng chỉ trình bày ý kiến, không khởi kiện, không tranh chấp trong vụ án này. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị G là vợ Ông L có văn bản xin vắng mặt.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ T là vợ ông P1, thống nhất lời trình bày của chồng, không có yêu cầu hay ý kiến gì khác và xin vắng mặt.*

** Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày như trên, không bổ sung yêu cầu nào khác. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và ý kiến phản đối.*

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất xác định: Không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ. Đồng thời, cam kết ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không còn chứng cứ nào khác để cung cấp tại thời điểm hiện tại cho đến khi Tòa án xét xử các cấp và cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm những người khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất theo mảnh trích đo địa chính số 17-2014 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 03/12/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An duyệt ngày 11/12/2024, Biên bản định giá ngày 23/12/2021 hiện trạng không thay đổi so với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2024.

Tại Bản án số 29/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân khu vực 4 - Tây Ninh đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị O về việc yêu cầu bà O trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 344 m² thuộc thửa đất số 1805, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang P1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Phạm Văn L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất tại vị trí khu (B1), diện tích đo đạc thực tế 3.1m²; khu (B2), diện tích đo đạc thực tế 2.3m²; thuộc một phần thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 119, tờ bản đồ số 16), loại đất ONT, tọa lạc tại Ấp 6 A, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Thị O và anh Nguyễn Quang P1 có nghĩa vụ liên đới di dời, tháo dỡ hàng rào, trụ bê tông có trên đất tại khu B1, B2 để trả đất trống cho Ông L quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật đất đai.

Ông Phạm Văn L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

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

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang P1 về việc yêu cầu điều chỉnh GCNQSDĐ của Ông L để công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất tại vị trí khu (B1), diện tích đo đạc thực tế 3.1m²; khu (B2), diện tích đo đạc thực tế 2.3m², thuộc một phần thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 119, tờ bản đồ số 16), loại đất ONT, tọa lạc tại Ấp 6 A, xã B, tỉnh Tây Ninh.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 17-2014 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 03/12/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An duyệt ngày 11/12/2024).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2025 bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Quang P1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm. Lý do Tòa án sơ thẩm xác định sai đối tượng tranh chấp, đối tượng tranh chấp là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16 không phải là thửa 119, tờ bản đồ số 16 như bản án đã tuyên.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O, anh P1 ông Trần Trung K trình bày: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Ông L khởi kiện bổ sung đối với anh P1 nhưng cấp sơ thẩm không chuyển hòa giải cơ sở, ngoài ra anh P1 là người bị kiện phải tham gia với tư cách là bị đơn, không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như bản án sơ thẩm đã xác định.

Phần diện tích tranh chấp mặc dù được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông L nhưng Ông L không sử dụng, Ông L đòi quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Ranh giới đã được xác định 30 năm trở lên, đề nghị

Hội đồng xét xử áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự, Án lệ số 33 hủy bản án sơ thẩm.

Ông Phạm Văn L trình bày: Phần đất tranh chấp ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang sử dụng, bà O tiến hành làm rào hàng ông không đồng ý và tranh chấp từ đó cho đến nay không thuộc trường hợp bà O sử dụng đất lâu năm. Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà O và anh P1

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị O anh Nguyễn Quang P1 được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông Đoàn Văn P, bà Phan Thị G và bà Võ Thị Mỹ T có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đoàn Văn P, bà Phan Thị G và bà Võ Thị Mỹ T theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn Lánh yêu cầu bà Nguyễn Thị O, anh Nguyễn Quang P1 di dời, tháo dỡ hàng rào, trụ bê tông trên phần đất khu B1, B2 có diện tích 5,4 m² thuộc 01 phần thửa đất số 1173 tờ bản đồ số 4 (mới là thửa 119 tờ bản đồ 16) tọa lạc tại xã A, huyện B, Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Long An). Bà O, anh P1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ông L.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị O, anh Nguyễn Quang P1 thấy rằng:

[3.1] Phần đất các đương sự tranh chấp: Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 517-2024 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo ngày 03/12/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 11/12/2024 thì phần đất các đương sự tranh chấp thuộc khu B1, B2 có diện tích 5,4m² thuộc 01 phần thửa đất số 119 tờ bản đồ số 6 tọa lạc xã Bến Lức, tỉnh Long An. Phần diện tích tranh chấp 5,4m² Ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Biên bản định giá ngày 29/12/2021 phần đất tranh chấp có giá trị là 4.536.000 đồng (diện tích $5,4\text{m}^2 \times 840.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$).

Trên đất có 01 hàng rào lưới B40 có chiều dài 06m và 04 trụ bê tông do bà O xây dựng năm 2019, ngoài ra còn có một phần đất bằng có đỗ đá xanh do bà Nhung sử dụng để ra lối đi công cộng, ngoài ra không còn cây trồng vật kiến trúc nào khác.

[3.2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp: Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn đều của bà Nguyễn Thị O. Năm 1992 bà O chuyển nhượng thửa 119 (thửa cũ 1173) cho ông Lê Văn B, sau đó ông B chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn L. Thửa đất 101 (thửa cũ 1185) của bà O.

Thửa đất 119 của nguyên đơn: Ông Phạm Văn L được cấp GCNQSDĐ số 593060 ngày 24/5/1997 đối với 11.424m^2 trong đó có thửa 1173 diện tích 4.896m^2 , loại đất thổ. Năm 2007, 2008, 2011 Ông L tách 1 phần đất thuộc thửa 1173 để thực hiện thủ tục chuyển quyền, hiện nay Ông L đang được cấp GCNQSDĐ số BE 479861 ngày 20/02/2012 đối với thửa 1173 diện tích 3.445m^2 , thửa này chưa cấp đổi theo bản đồ 1:2000 (đang theo hệ cũ 1:5000, không đo đạc thực địa khi cấp ban đầu).

Thửa đất 101 của bị đơn: Bà Nguyễn Thị O được cấp GCNQSDĐ số K 593160 ngày 24/5/1997 trong đó có thửa đất 1185, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.605m^2 , loại đất thổ. Ngày 29/8/2017 bà O được cấp GCNQSDĐ số CD 823962 đối với thửa đất 101, tờ bản đồ số 16, diện tích $1.558,3\text{m}^2$ (cấp đổi từ thửa 1185), hồ sơ cấp đổi có: Đơn đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ ngày 30/10/2016 của bà O, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất ngày 30/10/2015 có thể hiện kích thước các cạnh có bà O ký tên, Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10/3/2014 có đo đạc thực tế, có ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề. Ngày 01/11/2021 bà O chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 101 cho cháu nội là ông Nguyễn Quang P1 và ngày 17/11/2021 ông P1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức cập nhật sang tên trên GCNQSDĐ.

[3.3] Ông L trình bày phần diện tích tranh chấp này là của Ông L, hàng rào này do gia đình bà O xây dựng, khi xây dựng Ông L có ngăn cản nhưng gia đình bà O vẫn xây, từ đó phát sinh tranh chấp. Bị đơn trình bày phần đất đang tranh chấp từ trước đến nay là của bà O và gia đình sử dụng làm đường đi. Năm 2020 bà O làm hàng rào để ngăn cách ranh giới 02 thửa đất.

Xét diện tích thực tế đo đạc so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các đương sự được cấp: Thửa 101 theo mảnh trích đo thể hiện diện tích đo đạc thực tế là $1.558,3\text{m}^2$ là đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh P1, không có sai sót về diện tích. Thửa 119 diện tích thực tế đo đạc tại mảnh trích đo bao gồm cả khu B1, B2 là 3.196m^2 là còn thiếu 249m^2 so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 101 cho bà O năm 2017 và hồ sơ tặng cho từ bà O tặng cho anh P1, có trích lục bản đồ địa

chính thể hiện hình thể thửa 101 rõ ràng, tiếp giáp tứ cận cụ thể. Tại hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 101 năm 2017 của bà O thì có đo đạc, có Ông L và bà O ký tên vào bản mô tả ranh giới mốc giới ngày 10/3/2014. Tại Trích lục bản đồ địa chính thửa đất 101 và sơ họa bản đồ có trong hồ sơ cấp giấy cho thấy, phần tiếp giáp cạnh phía đông của thửa 101 của anh P1 giáp với thửa đất 119 của Ông L là 8.91m, đoạn giáp với thửa 97 có chiều dài là 21.54m. Đối chiếu mảnh trích đo địa chính số 517-2024 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo ngày 03/12/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 11/12/2024 thì phần tiếp giáp thửa 119 này sau khi đo đạc thực tế là 8.91m, theo bị đơn chỉ 9.27m là không chính xác.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 118, thửa 569 của bà Nhường, cụ thể tại Mảnh trích đo địa chính số 310-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 04/8/2023; bản mô tả ranh giới mốc giới ghi ngày 31/7/2023 thể hiện cạnh phía đông của thửa 101 và cạnh phía đông của thửa 569 không phải 1 đường thẳng mà phân tách thành các đoạn rõ ràng, thể hiện hình thể thửa 101 đất không thay đổi so với các hồ sơ cấp giấy trước đây.

Về ranh đất các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp là phần hàng rào B40, từ trước đến nay ranh trên thực tế không có thay đổi, di dời. Phần hàng rào B40 này do gia đình bà O xây dựng. Thời điểm xây dựng Ông L đã có ngăn cản và tranh chấp từ đó cho đến nay. Do đó bà O đã xây dựng hàng rào lấn qua thửa đất của Ông L và nay anh P1 quản lý theo hợp đồng chuyển nhượng từ bà O sau khi Ông L tranh chấp là trái quy định của pháp luật. Ông L khởi kiện yêu cầu bà O, anh P1 phải tháo dỡ, di dời hàng rào, công trình xây dựng trên đất để trả đất trống khu B1, B2 cho Ông L là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O, anh P1 cho rằng: Ông L khởi kiện bổ sung anh P1 cấp sơ thẩm không chuyển nội dung tranh chấp qua hòa giải cơ sở, anh P1 tham gia tư cách là bị đơn chứ không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy phần diện tích tranh chấp trước đây là bà O đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình giải quyết tranh chấp giữa Ông L và bà O đã được hòa giải cơ sở. Ngày 17/11/2021 bà O đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho anh P1 nên không cần tiến hành hòa giải cơ sở lại và anh P1 tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O và anh P1.

[4] Bà O, anh P1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà O, anh P1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, bà O là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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 bà Nguyễn Thị O, anh Nguyễn Quang P1.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tây Ninh.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 14, Điều 26 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.

Căn cứ Điều 158, Điều 160, Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015, các Điều 99, 100, Điều 101, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị O về việc yêu cầu bà O trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 344 m² thuộc thửa đất số 1805, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang P1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Phạm Văn L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất tại vị trí khu (B1), diện tích đo đạc thực tế 3.1m²; khu (B2), diện tích đo đạc thực tế 2.3m²; thuộc một phần thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 119, tờ bản đồ số 16), loại đất ONT, tọa lạc tại Ấp 6 A, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Thị O và anh Nguyễn Quang P1 có nghĩa vụ liên đới di dời, tháo dỡ hàng rào, trụ bê tông có trên đất tại khu B1, B2 để trả đất trống cho Ông L quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật đất đai.

Ông Phạm Văn L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

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

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang P1 về việc yêu cầu điều chỉnh GCNQSDĐ của Ông L để công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất tại vị trí khu (B1), diện tích

đo đạc thực tế 3.1m²; khu (B2), diện tích đo đạc thực tế 2.3m², thuộc một phần thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 119, tờ bản đồ số 16), loại đất ONT, tọa lạc tại Ấp 6 A, xã B, tỉnh Tây Ninh.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 17-2014 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 03/12/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An duyệt ngày 11/12/2024).

4. Chi phí tố tụng: 19.612.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập chứng cứ. Ông L phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí; bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Quang P1 mỗi người phải chịu $\frac{1}{4}$ chi phí. Do Ông L đã nộp tạm ứng nên bà O, ông P1 mỗi người phải nộp để trả cho Ông L số tiền 4.903.000 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị O được miễn án phí.

Ông Nguyễn Quang P1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông P1 đã nộp theo Biên lai thu số 0007562 ngày 26/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Ông P1 đã nộp xong án phí.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn L số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai số 0002709 ngày 30/12/2020 và 0007629 ngày 04/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị O được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Quang P1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông P1 đã nộp theo Biên lai thu số 0005009 ngày 25/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông P1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm..

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 4-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

