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

Bản án số: 562/2025/DS-PT
Ngày: 04-9-2025
"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 Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên 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.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 280/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 506/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 08 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An (nay là ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Long An. (nay là ấp L, xã T, tỉnh Tây Ninh).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện V. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C - Chủ tịch. Địa chỉ: Đường C khu phố M, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của huyện V, tỉnh Long An: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1944. Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện V, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

4. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

(ông S, ông P có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Trường S

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 31/7/2024 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Trường S trình bày:

Ông có thửa đất 571 diện tích 4.622m^2 tờ bản đồ số 5 được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2002 và thửa 1103 tờ bản đồ số 5 diện tích 45.765m^2 được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020 tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Long An. Giáp với thửa đất của ông là thửa 806 của ông Nguyễn Văn P là con của ông Nguyễn Văn K đã chết. Do trước đây rất lâu năm nào ông không nhớ giữa ông và ông Nguyễn Văn K có thỏa thuận ông K cho ông làm đường máng nước đi qua đất ông K để thoát nước ra Kênh 28 (phần đất của ông K hiện nay là khu dân cư) ông sẽ chừa ra 01 phần đất giáp với thửa 806 với chiều dài 7,2m (hiện ông P sử dụng) cho ông K. Ông K đã đắp bờ sử dụng nhưng đến năm 2022 đất của ông K bị nhà nước thu hồi làm tuyến dân cư, ông không thể làm đường máng nước nên nay ông yêu cầu ông Nguyễn Văn P trả đất nhưng ông P không đồng ý. Sự việc được UBND xã V hòa giải nhưng không thành.

Ông Nguyễn Trường S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn P trả cho ông diện tích 900m^2 tại một phần thửa 571, 1103. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 07-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông P trả lại 343,9m^2 tại một phần thửa 806 (trị trí A1 của Mảnh trích đo) chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông thống nhất Mảnh trích đo địa chính số 07-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V. Ông Nguyễn Trường S yêu cầu ông Nguyễn Văn P trả lại diện tích 343,9m^2 đất lúa tại một phần thửa 806 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trị trí A1 của Mảnh trích đo địa chính số 07-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V).

- Bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Diện tích đất tại thửa 806 ông đang trực tiếp sử dụng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc là của cha ông là ông Nguyễn Văn K cho khoảng hơn 20 năm trước, do ông Nguyễn Trường S không chịu ký giáp ranh nên ông chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Trong quá trình sử dụng đất ông không có lấn đất ông S mà ranh giới đất hai bên đã có bờ làm ranh từ trước đến nay, khi làm bờ ranh là do hai bên thỏa thuận và có sự chứng kiến của địa chính xã. Khi ông S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1103 giáp

thửa đất 806 của ông, ông không ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới nhưng ông S vẫn làm được giấy. Ông khẳng định giữa cha ông và ông S không có thỏa thuận hoán đổi đất như ông S trình bày.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S về việc yêu cầu ông trả diện tích 343,9m^2 đất lúa tại một phần thửa 806 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trị trí A1 của Mảnh trích đo địa chính số 07-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V) ông không đồng ý.

Tại phiên tòa, ông thống nhất Mảnh trích đo địa chính số 07-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông S.

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

Ủy ban nhân dân huyện V trình bày tại Công văn số 820/UBND-TNMT ngày 14/3/2025:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trường S đối với diện tích 4.622m^2 tại thửa 571 tờ bản đồ số 5 vào ngày 25/12/2002 đúng trình tự, thủ tục, đối tượng, khi cấp giấy trên cơ sở đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai xã, không thực hiện đo đạc lập bản vẽ độc lập, không xác định mốc giới với các hộ liền kề.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trường S đối với diện tích 45.765m^2 tại thửa 1103 tờ bản đồ số 5 vào ngày 30/6/2020 đúng trình tự, thủ tục, đối tượng, khi cấp giấy trên cơ sở đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, phiếu lấy ý kiến khu dân cư, danh sách công khai, biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai xã, việc thực hiện đo đạc, xác định mốc giới với các hộ liền kề được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 43/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện.

Về ý kiến của UBND huyện V về việc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P đối với thửa 806 tờ bản đồ số 5 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: UBND huyện V đề nghị Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng xử lý theo quy định của pháp luật và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Bà Trần Thị L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn K (đã chết năm 2016), là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn P. Diện tích đất tại thửa 806 có nguồn gốc của ông bà nhận chuyển nhượng từ người khác từ rất lâu, khoảng hơn 20 năm nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giáp với thửa 1103 của ông Nguyễn Trường S. Trong quá trình sử dụng ông S và gia đình bà đã làm bờ ranh sử dụng ổn định từ trước đến nay. Ông K và ông S không có thỏa thuận hoán đổi đất làm đường máng nước như ông S trình bày. Vợ chồng bà đã cho ông P diện tích đất tại thửa 806 khoảng 20 năm nên để cho ông P có ý kiến. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn V trình bày: Ông, bà là con ruột của ông Nguyễn Văn K (đã chết năm 2016) và bà Trần Thị L, là anh chị ruột của ông Nguyễn Văn P. Diện tích đất tại thửa 806 có nguồn gốc của cha mẹ cho ông P từ rất lâu nên thuộc quyền sử dụng của ông P. Vụ việc tranh chấp tại thửa 806 giữa ông

Nguyễn Trường S để cho ông P có ý kiến, ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này và xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn P đối với diện tích 343,9m^2 tại một phần thửa 806 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trị trí A1) theo Mảnh trích đo địa chính số 07-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V.

2. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 8.284.000đồng (Tám triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn đồng), ông Nguyễn Trường S phải chịu, ông S đã nộp xong.

3. Về án phí: Miễn tiền án phí cho ông Nguyễn Trường S.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 21 tháng 5 năm 2025, ông Nguyễn Trường S kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc ông P trả lại phần đất tranh chấp tại vị trí A1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Phần tranh luận:

Ông S trình bày: Trước đây giữa ông và ông K là cha của ông P có thỏa thuận hoán đổi đất đối với phần đất tranh chấp để ông S làm máng nước, ông S đã giao cho ông K phần đất 7,2m, còn ông K chưa giao phần đất tranh chấp cho ông S, hiện tại đất của ông S bị thiếu và ông S không có đường thoát nước nên yêu cầu ông P phải trả lại ông phần đất tranh chấp để ông làm máng nước.

Ông P trình bày: Ông S trình bày có sự hoán đổi đất để làm máng nước là không đúng sự thật, giữa cha ông là ông K và ông S hoàn toàn không có việc hoán đổi đất như lời ông S trình bày, phần đất tranh chấp từ trước đến nay do ông P sử dụng để trồng lúa đã hơn 20 năm, ông S từ trước đến nay không sử dụng phần này.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trường S trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S: Đề nghị nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

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

[2] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trường S trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[4] Về việc giải quyết kháng cáo của ông S: Ông S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc ông P trả lại phần đất tranh chấp tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính số 07-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V. Xét thấy:

[4.1] Thửa đất 1103 ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2020 thể hiện có đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo số 43/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện trong đó đã có một phần thửa 806. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S xác định ông là người yêu cầu đo đạc và chỉ dẫn đo đạc đất ông đang sử dụng trên thực tế để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đo đạc để cấp giấy đối với thửa 1103, ông S chỉ ranh đất theo bờ ranh tại thời điểm năm 2019 nên thể hiện đo luôn một phần thửa 599 và một phần thửa 806. Do đó, có căn cứ khẳng định ông S đã xác định ranh giữa đất ông và ông P khi làm thủ tục cấp giấy là bờ ranh giữa thửa đất 806 và thửa 1103. Mặt khác, ông S thừa nhận phần đất tranh chấp từ trước đến nay ông S không sử dụng, phần đất này do ông P là người sử dụng.

[4.2] Ông S trình bày trước đây giữa ông và ông Nguyễn Văn K (cha của ông P) có thỏa thuận đổi đất để ông S làm đường máng nước qua đất ông K để ông S thoát nước ra Kênh 28 nên ông S có giao cho ông K phần đất của ông với chiều ngang 7,2m giáp thửa đất 571. Lời trình bày của ông S không được ông P và bà L (vợ ông K) thừa nhận, ông S không cung cấp được chứng cứ minh có việc thỏa thuận hoán đổi đất giữa ông S và ông K. Mặt khác, ông S trình bày đã giao cho ông K -cha ông P phần đất chiều ngang 7,2m giáp thửa đất 571 của ông S, tuy nhiên thửa đất 571 của ông S giáp thửa 1103 (thửa 571 nằm lọt trong thửa đất 1103 của ông S). Do đó, ông S cho rằng có việc hoán đổi đất và đã giao cho ông K phần đất chiều ngang 7,2m là không phù hợp thực tế, không có căn cứ.

[4.3] Tại đơn khởi kiện ông S cho rằng trong quá trình sử dụng đất ông P đắp bờ lấn đất của ông, tại phiên tòa ông S trình bày giữa ông và ông K có việc hoán đổi đất để làm máng nước nhưng ông K và ông P chưa giao đất cho ông như đã thỏa thuận, như vậy lời trình bày về căn cứ khởi kiện của ông S có sự mâu thuẫn, không nhất quán.

[4.4] Căn cứ mảnh trích đo địa chính số 07-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V thể hiện phần đất tranh chấp tại khu A1 thuộc thửa 806 (không thuộc thửa 571 và thửa 1103 do ông S đứng tên quyền sử dụng đất) đồng thời giữa phần đất tranh chấp và thửa 1103 có bờ ranh rõ ràng, ông

S thừa nhận bờ ranh này tồn tại hơn 20 năm, trước khi cha ông P nhận chuyển nhượng thửa đất 806. Như vậy, ranh giữa hai thửa đất 806 và thửa 1103 có tồn tại trước khi cha của ông P nhận chuyển nhượng thửa đất 806. Ông S không chứng minh được ông Phúc D bờ ranh lấn đất của ông S và cũng không chứng minh được có sự hoán đổi đất giữa ông S với ông K (cha ông P) nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ.

[4.5] Ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên giữa nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông S phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 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. Tuy nhiên, ông S được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trường S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 227, 228, 271, 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật đất đai năm 1993, các điều 99, 101, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; các điều 26, 29, 12 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn P đối với diện tích 343,9m^2 thuộc một phần thửa 806, tờ bản đồ số 5, tại xã V, huyện V, tỉnh Long An.

2. Vị trí đất được thể hiện tại khu A1 theo Mảnh trích đo địa chính số 07-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V.

(Mảnh trích đo địa chính được kèm theo bản án này)

3. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 8.284.000đồng, ông Nguyễn Trường S phải chịu, ông S đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Trường S được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Trường S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 9 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc