TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3** TỈNH TÂY NINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 450/2025/DS-ST
Ngày: 30/9/2025
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA- TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thức.

Hội thẩm nhân dân:

Ông: Nguyễn Tấn Lợi.

Bà: Nguyễn Thị Rạt.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý– Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3- Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 755/2023/TLST-DS ngày 25/10/2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Theo thông báo về việc mở lại phiên tòa số 45/2025/TB-DS ngày 25/9/2025, giữa:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1963;
Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Mỹ L, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.
Theo văn bản ủy quyền ngày: 29/12/2023 (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1963;
Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1989;
Địa chỉ: Ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh;
Theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2025 (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1966;
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Mỹ L, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh.
Theo văn bản ủy quyền ngày: 29/12/2023;

3.2. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1965 (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1958 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.4. Bà Ngô Thị Đ1, sinh năm 1935 (vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1986 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2023 của ông Nguyễn Văn X và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông X trình bày:

Ông Nguyễn Văn X là chủ sử dụng thửa đất số 306, 307 tờ bản đồ số 8, loại đất ở tại nông thôn, diện tích: 896m², đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 232447, số vào sổ cấp GCN: CH06962 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 04/12/2019. Ông Nguyễn Thanh L1 là chủ sử dụng của thửa đất số 257, giáp ranh với thửa đất số 306 của ông, ông L1 nhận chuyển nhượng đất và sử dụng đất sau ông X.

Trong quá trình sử dụng đất, ông L1 liên tục lấn sang thửa đất số 306, vì lúc đó ông X thấy diện tích ông L1 lấn không đáng bao nhiêu nên vì tình hàng xóm không muốn tranh chấp, do ông L1 kinh doanh trại nuôi heo ô nhiễm nên ông X phải xây tạm một hàng gạch để giảm bớt sự ô nhiễm. Tuy nhiên, ông L1 lại càng lấn sang thửa đất số 306 nhiều hơn, ông L1 tự ý trồng trụ và xây chuồng heo lấn sang đất, phần điện tích lấn chiếm khoảng khoảng 200m² (ngang khoảng 5.6m, dài khoảng 32m). ông X đã nhiều lần trao đổi với ông L1 nhưng không có kết quả. Hành vi lấn đất của ông L1 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông X.

Ông X đã nộp đơn đến Ủy ban nhân dân xã Đ yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa hai bên. Ngày 02/08/2023, Ủy ban nhân dân xã Đ, Đ, Long An (cũ) đã mời các bên đến giải quyết nhưng kết quả hòa giải không thành.

Do vậy, ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải di dời, tháo dỡ mái che và những trụ bê tông, trả lại cho ông X phần diện tích đất 232,8m^2 tại khu D, khu E theo mảnh trích đo phần đất tranh chấp, thuộc một phần thửa số 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, Đ, Long An (theo ranh bản đồ địa chính cũ thể hiện trong mảnh trích do phần đất đang phát sinh trah chấp)

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L1 *trình bày:* Ông L1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 257, 258, tờ bản đồ số 08, xã Đ Thương nay là xã H, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất được mẹ ruột là bà Ngô Thị Đ1 tặng cho đất, trước đó cụ Đ1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn Đ2 vào năm 1983. Khi nhận chuyển nhượng đất thì hàng tre đã có sẵn phân ranh giới đất giữa bà Đ1 với ông C (ông C là chú của

ông X, nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ2 và sau đó chuyển nhượng đất lại cho ông X). Năm 2027, hai bên phát sinh tranh chấp về ranh, mốc giới đất đã được chính quyền địa phương mời giải quyết, các bên thỏa thuận và đã thống nhất mốc giới đất giữa hai bên sau đó thì gia đình ông X tiến hành xây dựng hàng rào ranh bằng bờ tường kiên cố cho đến nay, gia đình ông L1 đã sử dụng đúng mốc giới đất của mình và không lấn sang đất của ông X nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông X.

Đồng thời ông Nguyễn Thanh L1 *có yêu cầu phản tố như sau*:

- Yêu cầu Tòa án xem xét: Công nhận cho ông Nguyễn Thanh L1 diện tích đất tại khu E là 112,6m² và diện tích đất tại khu D là 120,2m² thuộc một phần thửa số 306 (thửa mới là thửa số 185, tờ bản đồ số 8), đất tại ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn X đối với diện tích đất khu E là 112,6m² và diện tích đất khu D là 120,2 m² thuộc một phần thửa số 306 (thửa mới là thửa số 185, tờ bản đồ số 8), đất tại ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Bà Bùi Thị Mỹ L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông L1, đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ cũng thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X.

Bà Nguyễn Thị Thanh V *vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 24/9/2025, bà trình bày*: bà là chị ruột của ông Nguyễn Thanh L1, đang sinh sống trên thửa đất số 257, 258, tờ bản đồ số 08, xã Đ (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), bà V thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông L1 và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X.

Bà Nguyễn Thị P1 *vắng mặt nhưng tại bản tự khai trình bày*: bà là vợ của ông Nguyễn Thanh L1, đang cùng ông L1 sinh sống trên thửa đất số 257, 258, tờ bản đồ số 08, xã Đ (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), bà thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông L1 và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X.

Bà Ngô Thị Đ1, Nguyễn Thị Thu D vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông L1 và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X.

Tòa án có tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng của dân sự.

Về nội dung: Qua lời trình bày của đương sự, chúng cứ đương sự giao nộp, chứng cứ do Tòa án thu thập, thể hiện:

Theo mảnh trích đo phần đất tranh chấp thì phần đất tại khu D, khu E có diện tích 232,8m^2 thể hiện thuộc một phần thửa 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, Đ,

Long An. Tuy nhiên, phần diện tích đất nêu trên gia đình ông Nguyễn Văn X không trực tiếp sử dụng, gia đình ông L1 sử dụng từ thời điểm bà Đ1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ2 cho đến nay. Năm 2007, ông X và ông L1 có phát sinh tranh chấp về ranh giới đất đã được chính quyền địa phương tổ chức hòa giải, khi đó hai bên đã thỏa thuận xong về mốc giới đất. Sau đó, ông X tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố để làm ranh mốc giới giữa các bên. Do vậy, ông X khởi kiện yêu cầu ông L1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm nêu trên là không phù hợp với diễn biến và quá trình sử dụng đất thực tế giữa các bên nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đương sự, lời của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định.

[1] . *Về thủ tục tố tụng,*

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh L1 trả lại diện tích lấn chiếm thuộc một phần thửa 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, huyện Đ, Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất), theo quy định tại các điều 28, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh)

[1.2]. *Về xét xử vắng mặt*:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Đ1, bà Nguyễn Thị P1, Nguyễn Thị Thanh V, Nguyễn Thị Thu D xin xét xử vắng nên Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung là đúng với Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về pháp luật nội dung cần áp dụng*: Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013.

[2]. *Về nội dung*,

Qua lời trình bày của các đương sự, chứng cứ do đương sự cung cấp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được, thể hiện:

[2.1]. *Về nguồn gốc đất tranh chấp*,

Thửa đất số 306, 307 tờ bản đồ số 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ), có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn X nhận chuyển nhượng lại từ ông C (chú ruột của ông X). Trước đó ông C nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông Đ2. Ông X được nhà nước cấp giấy lần đầu vào năm 2004, cấp đổi lần hai vào năm 2019. Diện tích đất ghi trong giấy tại thửa 306 là 896m^2, thửa 307 có diện tích 114m^2.

Thửa đất số 257, 258, 259 tờ bản đồ số 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ), có nguồn gốc là của bà Ngô Thị Đ1 (mẹ ruột ông L1) nhận chuyển nhượng

lại từ ông Đ2 vào năm 1983, bà Đ1 được nhà nước cấp giấy lần đầu vào năm 1997. Đến năm 2018, bà Đ1 lập hợp đồng tặng cho đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho ông L1, ông L1 được nhà nước cấp giấy cùng năm 2018. Diện tích đất ghi trong giấy là 2.542m^2.

Theo tài liệu, chứng cứ mà các bên cung cấp, Tòa án thu thập thể hiện: hồ sơ cấp giấy lần đầu của cả hai bên đều không đo đạc thực tế, các thửa đất nêu trên đều có nguồn gốc từ ông Đ2 chuyển nhượng lại. Khi chuyển nhượng cho bà Đ1, ông C không đo đạc thực tế. Chuyển nhượng đất cho bà Đ1 trước, sau đó mới chuyển nhượng đất cho ông C, ranh giới đất tự nhiên giữa hai khu đất khi đó có hàng tre do ông Đ2 trồng, không có hàng rào kiên cố, hiện hàng tre này đã bị phá bỏ.

[2.2]. *Diễn biến quá trình sử dụng đất*

Quá trình sử dụng đất, các bên tự cấm trụ bê tông xi măng làm ranh đất nhưng có phát sinh tranh chấp.

Ngày 13/12/2007, Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) chủ trì phiên hòa giải có sự tham dự của con chủ đất cũ là ông Nguyễn Ngọc Q (lúc này ông Đ2 đã chết). Thành phần tham dự phiên hòa giải có đi thực tế để xem xét hiện trạng ranh, giới đất của hai bên. Qua xem xét, các bên đã thống nhất ranh. Hai bên đồng ý nhổ bỏ các trụ xi măng cắm ranh ở đoạn giữa và giữ nguyên ranh theo 02 trụ xi măng ở hai điểm đầu và điểm cuối kéo thẳng, lấy hai trụ xi măng này làm ranh đất giữa hai bên.

Sau khi Ủy ban nhân dân xã Đ chủ trì giải quyết tranh chấp ranh đất và thống nhất ranh thì gia đình ông X đã xây hàng rào bằng trụ bê tông, xây gạch kiên cố cho đến nay.

Năm 2019, ông X làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất 306, 307 từ đất hàng năm khác thành đất ở nông thôn, hồ sơ chuyển mục đích thể hiện có chữ ký tên của bà Đ1 với tư cách là hộ có đất liền kề.

Theo mảnh trích đo phần đất tranh chấp thì diện tích đất của ông X tại các thửa 306, 307 (thửa mới là 185, 635) bị thiếu diện tích so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án về tranh chấp ranh, mốc giới đất, Hội đồng xét xử không chỉ căn cứ vào diện tích đất được cấp ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên mà còn phải xem xét hiện trạng, mốc giới đất trên thực địa, quá trình sử dụng đất của các bên. Như đã phân tích ở trên, thời điểm các bên nhận chuyển nhượng đất chỉ lập giấy tay, không đo đạc thực tế, hồ sơ cấp giấy lần đầu của các bên cũng không đo đạc thực tế. Quá trình sử dụng đất, các bên tranh chấp và đã thống nhất ranh đất từ năm 2007. Gia đình ông X cũng đã xây dựng hàng rào kiên cố sau khi có biên bản giải quyết của Ủy ban nhân dân xã Đ, phần diện tích đất đang phát sinh tranh chấp tại khu D, khu E theo mảnh trích đo địa chính hiện do gia đình ông L1 quản lý, sử dụng kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất của gia đình bà Đ1, ông L1 thì gia đình ông X cũng không có ý kiến gì. Năm 2018, ông X đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy thể hiện những hộ gia đình có đất giáp ranh ký tên trong biên bản họa đồ vị trí thửa đất trong đó có chữ ký tên của bà Đ1.

Như vậy, các bên đã thống nhất ranh đất từ những năm 2007, ông X cho rằng chỉ xây dựng hàng rào tạm mục đích để ngăn chặn mùi hôi từ việc chăn nuôi gia súc bên đất ông L1, chưa xây đúng vị trí ranh đất là không có cơ sở vì hàng rào mà ông X xây dựng là rất kiên cố, xây dựng sau thời điểm các bên đã thỏa thuận, thống nhất ranh đất có sự chứng kiến và giải quyết của chính quyền địa phương, cạnh bờ tường mà ông X xây cất vẫn còn hiện diện 02 trụ xi măng đã hằng vết thời gian (01 trụ điểm đầu và 01 trụ điểm cuối) như theo mô tả tại Biên bản giải quyết ranh đất của Ủy ban nhân dân xã Đ lập ngày 13/12/2007.

Do vậy, việc ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải di dời mái che, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tại vị trí khu D, khu E của mảnh trích đo bản vẽ phần đất tranh chấp tại một phần thửa 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, Đ, Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh L1 về việc công nhận cho ông phần điện tích đất tại các khu đất nêu trên là có căn cứ, phù hợp với Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự.

[3]. Về quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn X đã tạm nộp số tiền 47.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá và chi phí trích đo bản vẽ và đã chi xong nên ông X phải chịu chi phí này là đúng quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn X thuộc đối tượng người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 217, 218, Điều 222, Điều 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 175, 176 của Bộ Luật dân sự; các điều 6, 12, 100 và 125 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

***Tuyên xử*:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh giới đất đối với ông Nguyễn Thanh L1 diện tích

232,8m^2 tại một phần thửa 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh L1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn X đối với diện tích 232,8m^2 tại một phần thửa 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là một phần thửa số 146, một phần thửa 185, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh).

Vị trí, diện tích đất: tại khu D, khu E theo mảnh trích đo địa chính số 219-2024, do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 08/5/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/5/2024.

Ông Nguyễn Thanh L1 được quyền đi đăng ký, kê khai phần diện tích đất 232,8m^2 thuộc một phần của thửa 306 nay là một phần thửa 146, một phần thửa 185, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh nhưng hợp thửa vào thửa đất số 146 mà không hình thành nên thửa mới.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Nông nghiệp và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án: thu hồi, điều chỉnh phần diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn X đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, Đ, Long An (nay là thửa số 185, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh) từ 896m^2 xuống còn 700,1m^2 (loại đất ONT). Vị trí, diện tích đất: tại khu F, khu G theo mảnh trích đo địa chính số 219-2024, do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 08/5/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/5/2024, để phù hợp với kết quả giải quyết của bản án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định giá; chi phí trích đo bản vẽ: Ông Nguyễn Văn X đã tạm nộp số tiền 47.000.000 đồng và đã chi phí xong.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn X thuộc đối tượng người cao tuổi nên khôn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật tố tụng.

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, 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND KV 3;
- Phòng THADS KV 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Thành viên Hội đồng xét xử

Chủ tọa phiên tòa

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án: 450/2025/DS-ST
Ngày: 30/9/2025
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA- TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công T.

Hội thẩm nhân dân:

Ông: Nguyễn Tấn L2.

Bà: Nguyễn Thị R.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý– Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3- Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh K – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 755/2023/TLST-DS ngày 25/10/2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Theo thông báo về việc mở lại phiên tòa số 45/2025/TB-DS ngày 25/9/2025, giữa:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1963;
Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Mỹ L, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.
Theo văn bản ủy quyền ngày: 29/12/2023 (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1963;
Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh;

Theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2025 (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1966;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Mỹ L, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Theo văn bản ủy quyền ngày: 29/12/2023;

3.2. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1965 (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.4. Bà Ngô Thị Đ1, sinh năm 1935 (vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2023 của ông Nguyễn Văn X và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông X trình bày:

Ông Nguyễn Văn X là chủ sử dụng thửa đất số 306, 307 tờ bản đồ số 8, loại đất ở tại nông thôn, diện tích: 896m², đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 232447, số vào số cấp GCN: CH06962 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 04/12/2019. Ông Nguyễn Thanh L1 là chủ sử dụng của thửa đất số 257, giáp ranh với thửa đất số 306 của ông, ông L1 nhận chuyển nhượng đất và sử dụng đất sau ông X.

Trong quá trình sử dụng đất, ông L1 liên tục lấn sang thửa đất số 306, vì lúc đó ông X thấy diện tích ông L1 lấn không đáng bao nhiêu nên vì tình hàng xóm không muốn tranh chấp, do ông L1 kinh doanh trại nuôi heo ô nhiễm nên ông X phải xây tạm một hàng gạch để giảm bớt sự ô nhiễm. Tuy nhiên, ông L1 lại càng lấn sang thửa đất số 306 nhiều hơn, ông L1 tự ý trồng trụ và xây chuồng heo lấn sang đất, phần điện tích lấn chiếm khoảng khoảng 200m² (ngang khoảng 5.6m, dài khoảng 32m). ông X đã nhiều lần trao đổi với ông L1 nhưng không có kết quả. Hành vi lấn đất của ông L1 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông X.

Ông X đã nộp đơn đến Ủy ban nhân dân xã Đ yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa hai bên. Ngày 02/08/2023, Ủy ban nhân dân xã Đ, Đ, Long An (cũ) đã mời các bên đến giải quyết nhưng kết quả hòa giải không thành.

Do vậy, ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải di dời, tháo dỡ mái che và những trụ bê tông, trả lại cho ông X phần diện tích đất 232,8m^2 tại khu D, khu E theo mảnh trích đo phần đất tranh chấp, thuộc một phần thửa số 306, tờ bản đồ số

08, xã Đ, Đ, Long An (theo ranh bản đồ địa chính cũ thể hiện trong mảnh trích do phần đất đang phát sinh trah chấp)

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L1 *trình bày:* Ông L1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 257, 258, tờ bản đồ số 08, xã Đ Thương nay là xã H, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất được mẹ ruột là bà Ngô Thị Đ1 tặng cho đất, trước đó cụ Đ1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn Đ2 vào năm 1983. Khi nhận chuyển nhượng đất thì hàng tre đã có sẵn phân ranh giới đất giữa bà Đ1 với ông C (ông C là chú của ông X, nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ2 và sau đó chuyển nhượng đất lại cho ông X). Năm 2027, hai bên phát sinh tranh chấp về ranh, mốc giới đất đã được chính quyền địa phương mời giải quyết, các bên thỏa thuận và đã thống nhất mốc giới đất giữa hai bên sau đó thì gia đình ông X tiến hành xây dựng hàng rào ranh bằng bờ tường kiên cố cho đến nay, gia đình ông L1 đã sử dụng đúng mốc giới đất của mình và không lấn sang đất của ông X nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông X.

Đồng thời ông Nguyễn Thanh L1 *có yêu cầu phản tố như sau*:

- Yêu cầu Tòa án xem xét: Công nhận cho ông Nguyễn Thanh L1 diện tích đất tại khu E là 112,6m² và diện tích đất tại khu D là 120,2m² thuộc một phần thửa số 306 (thửa mới là thửa số 185, tờ bản đồ số 8), đất tại ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn X đối với diện tích đất khu E là 112,6m² và diện tích đất khu D là 120,2 m² thuộc một phần thửa số 306 (thửa mới là thửa số 185, tờ bản đồ số 8), đất tại ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Bà Bùi Thị Mỹ L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông L1, đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ cũng thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X.

Bà Nguyễn Thị Thanh V *vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 24/9/2025, bà trình bày*: bà là chị ruột của ông Nguyễn Thanh L1, đang sinh sống trên thửa đất số 257, 258, tờ bản đồ số 08, xã Đ (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), bà V thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông L1 và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X.

Bà Nguyễn Thị P1 *vắng mặt nhưng tại bản tự khai trình bày*: bà là vợ của ông Nguyễn Thanh L1, đang cùng ông L1 sinh sống trên thửa đất số 257, 258, tờ bản đồ số 08, xã Đ (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), bà thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông L1 và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X.

Bà Ngô Thị Đ1, Nguyễn Thị Thu D vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông L1 và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X.

Tòa án có tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng của dân sự.

Về nội dung: Qua lời trình bày của đương sự, chúng cứ đương sự giao nộp, chứng cứ do Tòa án thu thập, thể hiện:

Theo mảnh trích đo phần đất tranh chấp thì phần đất tại khu D, khu E có diện tích 232,8m^2 thể hiện thuộc một phần thửa 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, Đ, Long An. Tuy nhiên, phần diện tích đất nêu trên gia đình ông Nguyễn Văn X không trực tiếp sử dụng, gia đình ông L1 sử dụng từ thời điểm bà Đ1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ2 cho đến nay. Năm 2007, ông X và ông L1 có phát sinh tranh chấp về ranh giới đất đã được chính quyền địa phương tổ chức hòa giải, khi đó hai bên đã thỏa thuận xong về mốc giới đất. Sau đó, ông X tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố để làm ranh mốc giới giữa các bên. Do vậy, ông X khởi kiện yêu cầu ông L1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm nêu trên là không phù hợp với diễn biến và quá trình sử dụng đất thực tế giữa các bên nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đương sự, lời của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định.

[1] . *Về thủ tục tố tụng,*

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh L1 trả lại diện tích lấn chiếm thuộc một phần thửa 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, huyện Đ, Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất), theo quy định tại các điều 28, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh)

[1.2]. *Về xét xử vắng mặt*:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Đ1, bà Nguyễn Thị P1, Nguyễn Thị Thanh V, Nguyễn Thị Thu D xin xét xử vắng nên Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung là đúng với Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về pháp luật nội dung cần áp dụng*: Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013.

[2]. *Về nội dung*,

Qua lời trình bày của các đương sự, chứng cứ do đương sự cung cấp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được, thể hiện:

[2.1]. *Về nguồn gốc đất tranh chấp*,

Thửa đất số 306, 307 tờ bản đồ số 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ), có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn X nhận chuyển nhượng lại từ ông C (chú ruột của ông X). Trước đó ông C nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông Đ2. Ông X được nhà nước cấp giấy lần đầu vào năm 2004, cấp đổi lần hai vào năm 2019. Diện tích đất ghi trong giấy tại thửa 306 là 896m^2, thửa 307 có diện tích 114m^2.

Thửa đất số 257, 258, 259 tờ bản đồ số 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ), có nguồn gốc là của bà Ngô Thị Đ1 (mẹ ruột ông L1) nhận chuyển nhượng lại từ ông Đ2 vào năm 1983, bà Đ1 được nhà nước cấp giấy lần đầu vào năm 1997. Đến năm 2018, bà Đ1 lập hợp đồng tặng cho đất đối với 03 thửa đất nên trên cho ông L1, ông L1 được nhà nước cấp giấy cùng năm 2018. Diện tích đất ghi trong giấy là 2.542m^2.

Theo tài liệu, chứng cứ mà các bên cung cấp, Tòa án thu thập thể hiện: hồ sơ cấp giấy lần đầu của cả hai bên đều không đo đạc thực tế, các thửa đất nêu trên đều có nguồn gốc từ ông Đ2 chuyển nhượng lại. Khi chuyển nhượng cho bà Đ1, ông C không đo đạc thực tế. Chuyển nhượng đất cho bà Đ1 trước, sau đó mới chuyển nhượng đất cho ông C, ranh giới đất tự nhiên giữa hai khu đất khi đó có hàng tre do ông Đ2 trồng, không có hàng rào kiên cố, hiện hàng tre này đã bị phá bỏ.

[2.2]. *Diễn biến quá trình sử dụng đất*

Quá trình sử dụng đất, các bên tự cấm trụ bê tông xi măng làm ranh đất nhưng có phát sinh tranh chấp.

Ngày 13/12/2007, Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) chủ trì phiên hòa giải có sự tham dự của con chủ đất cũ là ông Nguyễn Ngọc Q (lúc này ông Đ2 đã chết). Thành phần tham dự phiên hòa giải có đi thực tế để xem xét hiện trạng ranh, giới đất của hai bên. Qua xem xét, các bên đã thống nhất ranh. Hai bên đồng ý nhổ bỏ các trụ xi măng cắm ranh ở đoạn giữa và giữ nguyên ranh theo 02 trụ xi măng ở hai điểm đầu và điểm cuối kéo thẳng, lấy hai trụ xi măng này làm ranh đất giữa hai bên.

Sau khi Ủy ban nhân dân xã Đ chủ trì giải quyết tranh chấp ranh đất và thống nhất ranh thì gia đình ông X đã xây hàng rào bằng trụ bê tông, xây gạch kiên cố cho đến nay.

Năm 2019, ông X làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất 306, 307 từ đất hàng năm khác thành đất ở nông thôn, hồ sơ chuyển mục đích thể hiện có chữ ký tên của bà Đ1 với tư cách là hộ có đất liền kề.

Theo mảnh trích đo phần đất tranh chấp thì diện tích đất của ông X tại các thửa 306, 307 (thửa mới là 185, 635) bị thiếu diện tích so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án về tranh chấp ranh, mốc giới đất, Hội đồng xét xử không chỉ căn cứ vào diện tích đất được cấp ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên mà còn phải xem xét hiện trạng, mốc giới đất trên

thực địa, quá trình sử dụng đất của các bên. Như đã phân tích ở trên, thời điểm các bên nhận chuyển nhượng đất chỉ lập giấy tay, không đo đạc thực tế, hồ sơ cấp giấy lần đầu của các bên cũng không đo đạc thực tế. Quá trình sử dụng đất, các bên tranh chấp và đã thống nhất ranh đất từ năm 2007. Gia đình ông X cũng đã xây dựng hàng rào kiên cố sau khi có biên bản giải quyết của Ủy ban nhân dân xã Đ, phần diện tích đất đang phát sinh tranh chấp tại khu D, khu E theo mảnh trích đo địa chính hiện do gia đình ông L1 quản lý, sử dụng kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất của gia đình bà Đ1, ông L1 thì gia đình ông X cũng không có ý kiến gì. Năm 2018, ông X đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy thể hiện những hộ gia đình có đất giáp ranh ký tên trong biên bản họa đồ vị trí thửa đất trong đó có chữ ký tên của bà Đ1.

Như vậy, các bên đã thống nhất ranh đất từ những năm 2007, ông X cho rằng chỉ xây dựng hàng rào tạm mục đích để ngăn chặn mùi hôi từ việc chăn nuôi gia súc bên đất ông L1, chưa xây đúng vị trí ranh đất là không có cơ sở vì hàng rào mà ông X xây dựng là rất kiên cố, xây dựng sau thời điểm các bên đã thỏa thuận, thống nhất ranh đất có sự chứng kiến và giải quyết của chính quyền địa phương, cạnh bờ tường mà ông X xây cất vẫn còn hiện diện 02 trụ xi măng đã hằng vết thời gian (01 trụ điểm đầu và 01 trụ điểm cuối) như theo mô tả tại Biên bản giải quyết ranh đất của Ủy ban nhân dân xã Đ lập ngày 13/12/2007.

Do vậy, việc ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải di dời mái che, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tại vị trí khu D, khu E của mảnh trích đo bản vẽ phần đất tranh chấp tại một phần thửa 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, Đ, Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh L1 về việc công nhận cho ông phần điện tích đất tại các khu đất nêu trên là có căn cứ, phù hợp với Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự.

[3]. Về quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn X đã tạm nộp số tiền 47.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá và chi phí trích đo bản vẽ và đã chi xong nên ông X phải chịu chi phí này là đúng quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn X thuộc đối tượng người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 217, 218, Điều 222, Điều 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 175, 176 của Bộ Luật dân sự; các điều 6, 12, 100 và 125 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

***Tuyên xử*:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh giới đất đối với ông Nguyễn Thanh L1 diện tích 232,8m^2 tại một phần thửa 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh L1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn X đối với diện tích 232,8m^2 tại một phần thửa 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là một phần thửa số 146, một phần thửa 185, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh).

Vị trí, diện tích đất: tại khu D, khu E theo mảnh trích đo địa chính số 219-2024, do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 08/5/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/5/2024.

Ông Nguyễn Thanh L1 được quyền đi đăng ký, kê khai phần diện tích đất 232,8m^2 thuộc một phần của thửa 306 nay là một phần thửa 146, một phần thửa 185, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh nhưng hợp thửa vào thửa đất số 146 mà không hình thành nên thửa mới.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Nông nghiệp và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án: thu hồi, điều chỉnh phần diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn X đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 08, xã Đ, Đ, Long An (nay là thửa số 185, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh) từ 896m^2 xuống còn 700,1m^2 (loại đất ONT). Vị trí, diện tích đất: tại khu F, khu G theo mảnh trích đo địa chính số 219-2024, do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 08/5/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/5/2024, để phù hợp với kết quả giải quyết của bản án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định giá; chi phí trích đo bản vẽ: Ông Nguyễn Văn X đã tạm nộp số tiền 47.000.000 đồng và đã chi phí xong.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn X thuộc đối tượng người cao tuổi nên khôn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật tố tụng.

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, 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND KV 3;
- Phòng THADS KV 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Văn Công Thức

Thành viên Hội đồng xét xử **Chủ tọa phiên tòa**