

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 784/2025/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: Ông Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán:

+ Ông Đinh Tiền Phương;

+ Bà Lê Thị Bích Tuyền.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 467/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST, ngày 29-07-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 751/2025/QĐXX-PT, ngày 02 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1949. Địa chỉ: Ấp D- A, xã B, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp F - A, xã B, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Tạm trú tại: Số D, đường N, ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2022).

2 Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp D- A, xã B, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đoàn K, sinh năm 1990.
Địa chỉ: Ấp D A, xã B, tỉnh Tây Ninh (theo Giấy ủy quyền ngày 28/8/2023), có mặt

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

- Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1946. Địa chỉ: Ấp D A, xã B, tỉnh Tây Ninh.
- Bà Đoàn Thị X, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp D A, xã B, tỉnh Tây Ninh.
- Bà Hà Lệ T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp D, xã L, tỉnh Tây Ninh.
- Ông Huỳnh Minh D, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp D - A, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Tòa án không triệu tập.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn C là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/01/2025, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị M do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn H trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 3.008m², thuộc thửa đất số 1112 (thửa mới 419), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ mới 14), loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp D, xã A, huyện B, tỉnh Long An là do bà Lê Thị M nhận chuyển nhượng của bà Hà Lệ T vào năm 2017, bà M đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý sang tên ngày 20/01/2017.

Giáp ranh với thửa đất số 1112 (thửa mới 419) của bà M là thửa đất số 420 (thửa cũ 1111), tờ bản đồ số 14 của ông Nguyễn Văn C. Trong quá trình sử dụng đất, năm 2020 ông C móc đất lên đắp bờ để trồng mai, sau đó ông C xây hàng rào kẽm gai thì ông C lấn chiếm qua thửa đất của bà M, phần đất lấn chiếm là tại vị trí khu B3, diện tích 340,4m² theo Mảnh trích đo địa chính số 500-2023 do Công ty TNHH Đ thực hiện ngày 28/12/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 02/01/2024. Bà M đã nhiều lần yêu cầu ông C trả lại diện tích đất lấn chiếm nhưng ông C không đồng ý.

Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã A tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay bà Lê Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho bà M phần đất tại vị trí khu B3 có diện tích đo đạc thực tế 340,4m², thuộc một phần thửa đất số 1112 (thửa mới 419), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ mới 14), đất tọa lạc tại ấp D, xã A, huyện B, tỉnh

Long An và ông C phải tháo dỡ hàng rào, di dời cây trồng trên phần đất lấn chiếm để trả lại đất cho bà M.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn C do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đoàn K trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 2.975m², thuộc thửa đất số 1111, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp D, xã A, huyện B, tỉnh Long An là do mẹ của ông C là bà Phạm Thị K1 để lại cho ông C. Ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/1997, sau đó ông C đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 420, diện tích 2.978m², tờ bản đồ số 14 vào ngày 29/8/2017.

Liên kề với thửa đất số 420 của ông C là thửa đất số 1112 của bà Lê Thị M. Ranh giới giữa thửa đất số 420 và thửa số 1112 là cái bờ, hiện tại cái bờ ranh vẫn còn. Vào năm 2020 ông C móc đất lên gia cố lại bờ để trồng mai, đến năm 2021 ông C xây dựng hàng rào kẽm gai trên phần đất của ông C. Từ đó bà M cho rằng ông C lấn đất. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã A tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M thì ông C không đồng ý, vì ông C không lấn qua phần đất của bà M.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị M. Ông thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà M. Trong vụ án này, ông không có yêu cầu gì. Do ông lớn tuổi nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị X trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn C. Bà thống nhất lời trình bày và ý kiến của ông C. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì. Do bà bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Lệ T trình bày:

Năm 2017 bà có chuyển nhượng cho bà Lê Thị M phần đất diện tích 3.008m², thuộc thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp D, xã A, huyện B, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên chuyển nhượng trọn thửa không có đo đạc thực tế, khi bà giao đất cho bà M thì có cắm cọc bê tông rõ

ràng. Giáp ranh với thửa đất 1112 là thửa đất của ông Nguyễn Văn C, khi đó giữa thửa 1112 và thửa đất của ông C có bờ ruộng khoảng hơn 3 tấc. Việc chuyển nhượng giữa bà và bà M đã hoàn tất và thực hiện đúng quy định của pháp luật. Trong vụ án này, bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Do bà bận công việc nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST, ngày 29-07-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4-Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho bà Lê Thị M phần đất tại vị trí khu B3, diện tích đo đạc thực tế là 340,4m², thuộc một phần thửa đất số 1112 (thửa mới 419), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ mới 14), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay tọa lạc tại xã B, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng là hàng rào kẽm gai có kết cấu trụ bê tông cốt thép, lưới kẽm gai trên phần đất tại vị trí khu B3 để trả lại đất cho bà Lê Thị M.

1.3. Bà Lê Thị M được quyền quản lý, sử dụng phần đất tại khu B, diện tích đo đạc thực tế là 340,4m², thuộc một phần thửa đất số 1112 (thửa mới 419), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ mới 14), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay tọa lạc tại xã B, tỉnh Tây Ninh) và được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên khu B3 nêu trên.

(Vị trí, tứ cận, diện tích đất theo Mảnh trích đo địa chính số 500-2023 do Công ty TNHH Đ thực hiện ngày 28/12/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 02/01/2024).

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị M bồi thường cho ông Nguyễn Văn C giá trị cây trồng trên đất số tiền là 1.200.000 đồng.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật

về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 12/8/2025, bị đơn là ông Nguyễn Văn C làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn C cùng người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bà Lê Thị M không chấp nhận kháng cáo của ông C, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 29/7/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 12/8/2025 ông Nguyễn Văn C làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, ông C kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nguồn gốc đất:

Năm 2017, bà Lê Thị M nhận chuyển nhượng từ bà Hà Lệ T thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 3, diện tích 3008 m² tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh); ngày 20/01/2017 Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện B đã chỉnh lý biến động

sang tên bà Lê Thị M trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 389521 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Hà Lệ T vào ngày 08/5/2012.

Thửa đất số 1111, tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc từ mẹ ông Nguyễn Văn C là cụ Phạm Thị K1 để lại cho ông C. Ngày 19/11/1997, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 337022, sổ vào sổ cấp GCN: 1839 cho ông Nguyễn Văn C thửa đất số 1111, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.975m², loại đất Lúa, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh). Năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp đổi cho ông Nguyễn Văn C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 771737, sổ vào sổ cấp GCN: CS 10989 đổi với số thửa 420, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.978m² (diện tích đất tăng thêm 03 m²).

[3] Xác định vị trí đất tranh chấp là phần đất tại vị trí khu B3, diện tích đo đạc thực tế là 340,4m², thuộc một phần thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 3 (thửa mới 419 tờ bản đồ mới 14), đất tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay tọa lạc tại xã B, tỉnh Tây Ninh) do bà M đứng tên quyền sử dụng đất.

[4] Quá trình sử dụng đất, ông C cho rằng ông sử dụng đất đúng vị trí, đúng ranh nhưng căn cứ vào diện tích đất ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.978m² và diện tích đất thực tế ông C đang sử dụng theo Mảnh trích đo địa chính số 500-2023 là 3.318,4 m² lớn hơn diện tích được cấp giấy, có xê dịch ranh, lấn qua đất bà M tại vị trí điểm B3 theo Mảnh trích đo địa chính số 500-2023. Diện tích đất thực tế bà M đang sử dụng theo Mảnh trích đo địa chính số 500-2023 là 2647,4 m² thiếu diện tích so với diện tích đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà M buộc ông C trả lại cho bà M diện tích đất tại vị trí B3 theo Mảnh trích đo địa chính số 500-2023 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Ông C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận; đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Ông C được miễn án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST, ngày 29-07-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4-Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho bà Lê Thị M phần đất tại vị trí khu B3, diện tích đo đạc thực tế là 340,4m², thuộc một phần thửa đất số 1112 (thửa mới 419), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ mới 14), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay tọa lạc tại xã B, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng là hàng rào kẽm gai có kết cấu trụ bê tông cốt thép, lưới kẽm gai trên phần đất tại vị trí khu B3 để trả lại đất cho bà Lê Thị M.

1.3. Bà Lê Thị M được quyền quản lý, sử dụng phần đất tại khu B, diện tích đo đạc thực tế là 340,4m², thuộc một phần thửa đất số 1112 (thửa mới 419), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ mới 14), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay tọa lạc tại xã B, tỉnh Tây Ninh) và được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên khu B3 nêu trên.

(Vị trí, tứ cận, diện tích đất theo Mảnh trích đo địa chính số 500-2023 do Công ty TNHH Đ thực hiện ngày 28/12/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 02/01/2024).

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị M bồi thường cho ông Nguyễn Văn C giá trị cây trồng trên đất số tiền là 1.200.000 đồng.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 29.384.000 đồng, bà Lê Thị M đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Văn C phải nộp 29.384.000 đồng để hoàn trả cho bà Lê Thị M.

5. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm dân sự: Bà Lê Thị M và ông Nguyễn Văn C được miễn toàn bộ án phí.

6. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND Khu vực 4-TN;
- THADS tỉnh TN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Lê Hữu Chiến