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

Bản án số: 510/2025/DS-PT
Ngày 22-8-2025
"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 Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Văn Thinh;

Bà Phạm Thị Thanh Giang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 218/2054/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2025, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025, của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, nay là Toà án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 415/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1956; nơi cư trú: Tổ E, ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1978; cư trú tại: khu phố N, phường N, thành phố T (nay là phường N), tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 25-6-2025) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn H, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1974; nơi cư trú: Tổ E, ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông H, *bà* Q: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ C, ấp P, xã P, huyện C (nay là xã P), tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14-4-2025) (có mặt).

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn, bà Trần Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21 tháng 10 năm 2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị B *và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày*:

Bà B được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.367 m^2, thuộc thửa đất 198, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nguồn gốc đất do bà B khai phá và sử dụng cho đến nay khoảng 52 năm. Năm 2017, vợ chồng ông H, bà Q xây hàng rào chân gạch, lưới B40, khi xây hàng rào bà B có chỉ ranh đất cho ông H nhưng ông H xây không đúng thực tế ranh bà B chỉ và đến năm 2024 bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con thì phát hiện vợ chồng ông H đã xây lấn qua đất bà B, hiện nay theo sơ đồ đo đạc do Công ty TNHH MTV V đo vẽ ngày 21-12-2024 có diện tích là 68,8 m^2, thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 62 nên nay bà B yêu cầu ông H, bà Q tháo gỡ hàng rào trả lại cho bà diện tích đất nêu trên.

Bị đơn ông Võ Văn H, *bà* Nguyễn Thị Q *và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày*:

Vợ chồng ông bà có diện tích đất giáp ranh với diện tích đất của bà Trần Thị B và con ruột là Lương Công M (được bà B tặng cho đất). Nguồn gốc đất của vợ chồng ông bà đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của người khác cách nay khoảng hơn 30 năm; khi nhận chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên làm giấy viết tay, sau này ông bà tự đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông nhận chuyển nhượng đất thì bà B đã sinh sống trên phần đất của bà giáp ranh đất của ông hiện nay; giữa đất của ông bà với bà B không có cắm trụ ranh mà chỉ có bờ ranh do hai bên tự phân định để sử dụng. Khi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ông không nhớ diện tích bao nhiêu, đến năm 2007, được cấp lần hai diện tích là 3.895 m^2, thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 37, đến ngày 26-12-2016 thì được chỉnh lý lại giảm diện tích còn lại 3.719 m^2, thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 62.

Trong thời gian sử dụng đất, ông có xây hàng rào lưới B40, có chân móng gạch cách nay khoảng trên 10 năm (không nhớ chính xác năm nào), khi ông xây hàng rào bà B có chỉ ranh đất cho thợ xây là ông D gần nhà chứng kiến, ông D là người trực tiếp cắm cọc căng dây, bà B cũng không có ý kiến gì. Năm 2016, khi ông đăng ký thế chấp vay vốn Ngân hàng thì Văn phòng đăng ký đất đai nói đất thiếu nên chỉnh lý còn lại diện tích 3.719 m^2. Như vậy đất của ông cũng giảm diện tích so với khi được cấp giấy.

Nay bà B khởi kiện cho rằng vợ chồng ông bà lấn chiếm diện tích đất 68,8 m^2 và yêu cầu vợ chồng ông trả lại thì ông bà không đồng ý; bản đồ địa chính có lệch ranh do nguyên nhân gì thì ông bà không biết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông bà không cầm cố hay thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025, của Toà án nhân dân huyện Tân Châu nay là Toà án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B đối với ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 68,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ 62, vị trí đất thuộc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh biến động đối với diện tích đất 68,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ 62, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 231213, số vào sổ cấp GCN: CS 00143, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03-10-2016. Ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị Q được quyền đăng ký biến động và sử dụng diện tích đất 68,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ 62, vị trí đất thuộc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

(Kèm sơ đồ hiện trạng do Công ty TNHH MTV V đo vẽ ngày 21-12-2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T2 xác nhận ngày 12-3-2025).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03-6-2025, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, nội dung và hình thức đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Phần đất tranh chấp có diện tích đất 68,8 m^2, thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 198, thuộc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; hiện trạng đất trống, do ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị Q đang quản lý, sử dụng.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: ranh đất hiện trạng giữa phần đất của ông H và bà B, anh M có 01 hàng rào lưới B40 móng gạch. Các bên đương sự xác định hàng rào này do ông H xây dựng từ năm 2013; trước khi xây cả hai bên đều thống nhất vị trí xây hàng rào ranh đất, thời điểm xây dựng hàng rào không xảy ra tranh chấp. Nay bà B, anh M cho rằng năm 2024 bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con thì phát hiện vợ chồng ông H đã xây hàng rào lấn qua đất của gia đình bà, ông H xây không đúng vị trí hai bên đã thống nhất trước đó.

Xét thấy, hàng rào ranh đất được ông H xây cố định đến nay hơn 8 năm, bà B, anh M cho rằng ông H xây không đúng vị trí nhưng không có ý kiến hay tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, bà B và ông H xác định ranh đất trước khi ông H xây hàng rào là các trụ lục bằng cây gỗ ở vị trí đầu và cuối đất; lời khai của ông Nguyễn Huy C (Ú) là người trực tiếp xây hàng rào cho ông H xác định "*Vào năm 2013 ông* H *có thuê ông* C *xây hàng rào lưới kẽm B40, khi tiến hành xây hàng rào thì ông* C *thấy giữa đất bà* B *với ông* H *đã có trụ ranh bằng gỗ hai đầu đất, ông* C *đã xây đúng vị trí ranh đất giữa hai người và trong thời gian xây hàng rào bà* B *cũng thường xuyên đứng ra trông coi thợ làm, không có ý kiến gì*". Như vậy, việc bà B cho rằng ông H xây hàng rào không đúng vị trí do hai bên thống nhất là không có cơ sở.

Mặt khác, Hồ sơ địa chính lưu giữ tại Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện T2, khi bà B thực hiện thủ tục nhận thừa kế năm 2013 và cấp đổi Giấy CNQSDĐ theo bản đồ địa chính mới (bản đồ lưới) có Bản cam kết ngày 26-12-2013 với nội dung: "*Do sử dụng tờ bản đồ không ảnh diện tích 1.644 m^2, nay chuyển sang đo lưới địa chính diện tích giảm là 756 m^2, gia đình tôi xin cam kết diện tích giảm đó gia đình tôi không chuyển nhượng, nhận tặng cho bất cứ tổ chức hay hộ gia đình, cá nhân nào. Diện tích đất 1.644 m^2 nêu trên là đúng*". Đối chiếu diện tích đo đạc thực tế tại sơ đồ hiện trạng do Công ty TNHH MTV V đo vẽ ngày 21-12-2024 thì diện tích đất hiện trạng của gia đình bà B sau khi bà B tặng cho đất là 1.666,9 m^2 (dư 22,9 m^2) còn diện tích đất ông H, bà Q đang sử dụng là 3.601,1 m^2 còn thiếu 12,3 m^2 (đã bao gồm diện tích đất tranh chấp của bà B, anh M 105,7 m^2). Tuy nhiên, năm 2016, phần chỉnh lý biến động đối với phần đất của bà B tăng 115 m^2 trong khi ranh đất không thay đổi là không phù hợp với thực tế.

Cấp sơ thẩm xác định ranh đất do hai bên xác lập theo sự thoả thuận và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B đối với ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị Q về việc đòi phần đất thuộc tờ bản đồ số 62, một phần thửa đất số 198, diện tích 68,8 m^2 theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

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 nguyên đơn bà Trần Thị B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 158, 166, 175, 189 của Bộ luật Dân sự; Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B đối với ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 68,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ 62, vị trí đất thuộc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh biến động đối với diện tích đất 68,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ 62, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 231213, số vào sổ cấp GCN: CS 00143, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03-10-2016. Ông Võ Văn H, bà Nguyễn Thị Q được quyền đăng ký biến động và sử dụng diện tích đất 68,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ 62, vị trí đất thuộc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

(Kèm sơ đồ hiện trạng do Công ty TNHH MTV V đo vẽ ngày 21-12-2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T2 xác nhận ngày 12-3-2025).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị B được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị B phải chịu phải chịu 26.000.000 (hai mươi sáu triệu, sáu trăm nghìn) đồng tiền chi phí đo đạc; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Ghi nhận bà Trần Thị B đã thanh toán

xong cho Công ty TNHH MTV V số tiền 24.000.000 đồng và tại biên bản giao nhận ngày 02-12-2024 là 2.000.000 đồng.

3. Án phí phúc thẩm dân sự: Bà Trần Thị B được miễn án phí.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- Phòng KTNV&THA.TATTN;
- TAND KV11-TN;
- Phòng THADS KV11-TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai