

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 1142/2026/DS-PT

Ngày: 09-9-2026

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Tuấn
Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 và ngày 09 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 673/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2026, về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2026/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 568/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số H, ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn L, Chi nhánh Công ty L2 tại thành phố T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Số H, ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H:

1. Ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Hoặc

2. Ông Tăng S, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A, Đỗ Tường P, ấp P, xã T, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1960 (có mặt).

3.3. Bà Võ Thị M, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số H, ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số G, ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh.

4.2. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số F, ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh.

4.3. Bà Hà Thị B, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số G, Chợ Ô, xã A, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đoàn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/01/2025, ngày 18/02/2025, ngày 13/11/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn N trình bày:

Ông có thửa đất số 136, tờ bản đồ số 7 (từ bản đồ mới 54), diện tích 708,5m² (trước đây là thửa đất số 599, tờ bản đồ số 3, diện tích 708m²), loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, tỉnh Tây Ninh, có nguồn gốc do ông Lê Văn A canh tác, sử dụng từ năm 1977 đến ngày 20/7/2012 thì tặng cho ông và ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK997970 ngày 14/8/2012, sau đó ông được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2013.

Phần đất tranh chấp được ba của ông sử dụng từ năm 1977, gồm 01 phần ao gia đình ông nuôi cá và 01 phần đất để trồng thanh long. Sau khi nhận tặng cho, ông tiếp tục nuôi cá cho đến nay, một phần diện tích còn lại trồng thanh long ruột đỏ và trồng nhiều bụi chuối. Quá trình sử dụng đất, ông và bà H thống nhất cắm cột ranh và ông rào một phần đất này bằng lưới B40, không có ai tranh chấp gì và có sự chứng kiến của mọi người xung quanh.

Đến tháng 7/2022, do kinh tế gia đình khó khăn nên ông có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất (vị trí đất tranh chấp) để trả nợ, ông đã nhận tiền cọc và người mua muốn ông bàn giao đất sớm để họ tiến hành san lấp xây nhà ở, vì vậy

ông đã phá bỏ trụ thanh long để chuẩn bị bàn giao đất. Khi người mua nhờ vị đo đạc để đo diện tích chuyển nhượng làm thủ tục tách thửa thì bà H có chỉ ranh cho đơn vị đo đạc tiến hành đo. Trong quá trình đo, cán bộ đo đạc kiểm tra thực tế và đối chiếu với hồ sơ địa chính đã kết luận phần đất ông dự kiến chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 54 (mới) do bà H đứng tên nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy bà H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất này do gia đình ông trực tiếp quản lý, sử dụng.

Sự việc tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã A hòa giải nhưng không thành, nay ông yêu cầu Tòa án:

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đoàn Thị H đối với phần đất tại vị trí C, diện tích 217,2m² và vị trí D, diện tích 14,7m², thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo địa chính.

Công nhận cho ông quyền sử dụng đối với phần đất tại vị trí C, diện tích 217,2m² và vị trí D, diện tích 14,7m², thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo địa chính số 197-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V đo vẽ và duyệt ngày 06/10/2025 để ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bị đơn bà Đoàn Thị H trình bày:

Bà Đoàn Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 54, diện tích 718,8m², loại đất ở tại nông thôn, có nguồn gốc do ông Đoàn Công C tặng cho.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H không đồng ý và bà H có yêu cầu phản tố trong vụ án: Buộc ông Lê Văn N trả phần đất lấn chiếm tại vị trí C, diện tích 217,2m² và vị trí D, diện tích 14,7m², thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc ấp Chợ Ông B1, xã A, tỉnh Tây Ninh, theo Mảnh trích đo địa chính và tháo dỡ hàng rào xây dựng trên phần đất, trả cho bà H quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 21/6/2013.

Hiện trạng cái ao được cả hai bên gia đình ông N và bà H cùng sử dụng chung vì các bên có quan hệ thân thích trong gia đình, đến năm 2023 bà H phát sinh tranh chấp; quá trình giải quyết vụ án ông N không có tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp là của gia đình ông N, quá trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả hai bên đều không có khiếu nại.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, vì bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Các đương sự thống nhất với M2 trích đo địa chính số 197-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm Vu đo vẽ ngày 07/9/2025, duyệt ngày 06/10/2025 và Chứng thư thẩm định giá số 040/20253738.CN.LA ngày 17/10/2025 do Công ty cổ phần T cung cấp.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn M1, bà Hà Thị B trình bày tại bản tường trình đề ngày 21/4/2025 và biên bản lấy lời khai đề ngày 14/11/2025:

Hiện trạng đất tại vị trí tranh chấp là do ông Lê Văn N canh tác, sử dụng; bà Đoàn Thị H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không canh tác, sử dụng đất.

Sự việc tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2026/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh đã xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 158, 164, 166, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 37, 134, 146, 171, 178, 195 Luật Đất đai 2024; các Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Lê Văn N đối với bà Đoàn Thị H.

Ông Lê Văn N được quyền sử dụng phần đất tại vị trí C, diện tích 217,2m² và vị trí D, diện tích 14,7m², thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo địa chính số 197-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V đo vẽ và duyệt ngày 06/10/2025, có tứ cận:

Đông giáp: Đường GTNT bê tông.

Tây giáp: thửa đất 95, 138.

Nam giáp: thửa 138.

Bắc giáp: thửa 424pcl.

Ông Lê Văn N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí C, diện tích 217,2m² và vị trí D, diện tích 14,7m², thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo địa chính số 197-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V đo vẽ và duyệt ngày 06/10/2025.

Vị trí, độ dài các cạnh, loại đất, tờ bản đồ được thể hiện tại M trích đo địa chính số 197-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V đo vẽ và duyệt ngày 06/10/2025, được đính kèm theo bản án.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 158939, vào sổ cấp GCN: CH 01931, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2013, tại vị trí C, diện tích 217,2m² và vị trí D, diện tích 14,7m², thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mạnh trích đo địa chính số 197-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V đo vẽ và duyệt ngày 06/10/2025.

Buộc bà Đoàn Thị H giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 158939, vào sổ cấp GCN: CH 01931, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2013 cho bà Đoàn Thị H.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp 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).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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. Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê Văn N tại vị trí C và vị trí D.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đoàn Thị H phải chịu số tiền 16.672.000 đồng; do ông Lê Văn N đã tạm nộp nên bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N số tiền 16.672.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đoàn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm

Ông Lê Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 30/6/2026, bị đơn bà Đoàn Thị H kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Đoàn Thị H do ông Nguyễn Phước Đ là người đại diện theo ủy quyền, bà H và ông Đ trình bày: Nguồn gốc phần đất thửa đất số 136 của ông N và thửa đất số 54 của bà H đều do ông bà để lại. Hai thửa đất này liền ranh với nhau cùng sử dụng giáp một con mương có từ lâu đời. Các đương sự tranh chấp phần đất tại vị trí C diện tích 217,2m² và vị trí D diện tích 14,7m² thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh hiện do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng là mương nước giữa hai thửa đất, khi ông bà còn sống cùng sử dụng mương nước này để tưới tiêu. Nay hai bên phát sinh tranh chấp bà H đề nghị bà được sử dụng khu C1 diện tích 100,5m², ông N được sử dụng khu C2 diện tích 116,7m² và khu D diện tích 14,7m². Các bên được quyền kê khai, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về chi phí đo đạc định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ bà H chịu 10.684.000 đồng, ông N chịu 6.672.000 đồng. Bà H xin miễn án phí thuộc trường hợp người cao tuổi.

Nguyên đơn ông Lê Văn N trình bày: Ông thống nhất với trình bày của bà H, giữa ông và bà H có mối quan hệ bà con. Nguồn gốc phần đất thửa đất số 136 của ông N và thửa đất số 54 của bà H đều do ông bà để lại. Hai thửa đất này liền ranh với nhau cùng sử dụng giáp một con mương có từ lâu đời. Ông thống nhất phần đất tranh chấp tại vị trí C diện tích 217,2m² và vị trí D diện tích 14,7m² thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh hiện do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng giữa hai thửa đất là mương nước đang tranh chấp do ông sử dụng. Ông đồng ý với đề nghị của bà H được sử dụng khu C1 diện tích 100,5m², ông N được sử dụng khu C2 diện tích 116,7m² và khu D diện tích 14,7m². Các bên được quyền kê khai, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về chi phí đo đạc định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ bà H chịu 10.684.000 đồng, ông N chịu 6.672.000 đồng. Ông N xin miễn án phí. Đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận này.

Luật sư Lê Văn L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N phát biểu tranh luận: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án bà H được sử dụng khu C1 diện tích 100,5m², ông N được sử dụng khu C2 diện tích 116,7m² và khu D diện tích 14,7m². Các bên được quyền kê khai, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận của đương sự là hoàn toàn tự nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của các đương sự.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo và quan điểm giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án là hoàn toàn tự nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị H được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông Lê Văn N, bà Đoàn Thị H, ông Nguyễn Phước Đ, bà Lê Thị L1, bà Võ Thị M, luật sư Lê Văn L có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp, phạm vi xét xử phúc thẩm:

Ông Lê Văn N yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất tại vị trí C diện tích 217,2m² và vị trí D diện tích 14,7m² thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo địa chính số 197-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V đo vẽ và duyệt ngày 06/10/2025 để ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đoàn Thị H đối với phần đất tại vị trí C diện tích 217,2m² và vị trí D diện tích 14,7m², thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc ấp Chợ Ông B1, xã A, tỉnh Tây Ninh để ông N được kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Đoàn Thị H kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị H, thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc thửa đất và tài sản gắn liền với đất:

Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 54, diện tích 708,5m² được cấp đổi từ thửa đất số 599, tờ bản đồ số 3, diện tích 708m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, tỉnh Tây Ninh, diện tích tăng 0,5m² do sai số 02 lần đo (bút lục số 159-160), có nguồn gốc do ông N nhận tặng cho từ ông Lê Văn A vào năm 2012.

Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 54, diện tích 718,8m², được cấp đổi từ thửa đất số 598, tờ bản đồ số 3, diện tích 653m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A,

tỉnh Tây Ninh, diện tích tăng 65,8m² do sai số 02 lần đo (bút lục số 156-157), có nguồn gốc do bà H nhận tặng cho từ ông Đoàn Công C vào năm 1996.

Các đương sự thống nhất ông N và bà H có mối quan hệ họ hàng, nguồn gốc đất thừa đất 136 và thửa 96 đều có nguồn gốc của ông, bà nội của ông N, bà H để lại cho các con; ông N và bà H nhận tặng cho quyền sử dụng đất, không thực hiện đo vẽ hiện trạng trên thực tế.

[3.2] Về quá trình canh tác, sử dụng:

Theo Mảnh trích đo địa chính số 197-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V đo vẽ và duyệt ngày 06/10/2025 và M2 trích đo địa chính phân khu số 466-2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V phân khu và duyệt ngày 08/9/2026 hiện trạng đất tại vị trí C diện tích 217,2m² (khu C diện tích 100,5m² và khu C diện tích 116,7m²) và vị trí D diện tích 14,7m², thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc ấp Chợ Ông B1, xã A, tỉnh Tây Ninh do bà Đoàn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng vị trí đất tranh chấp, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2025, ghi nhận: Vị trí C và D có 01 cái ao sâu khoảng 03m, 08 bụi chuối, 12 trụ bê tông, hàng rào kẽm B40, 06 trụ thanh long, hiện ông Lê Văn N sử dụng. Trong đó, đoạn hàng rào kẽm B40 được ông N xây dựng giáp thửa đất của ông N với đường bê tông công cộng, có chiều dài từ đầu thửa đất 136 đến hết vị trí cái ao và một đoạn hàng rào kẽm B40, các trụ bê tông được xây, cắm để phân biệt quyền sử dụng của hai thửa đất số 136 và 96 (hai thửa đất giáp ranh, liền kề nhau). Trong quá trình sử dụng đất liền ranh do không thống nhất ranh giới nên ông N và bà H phát sinh tranh chấp.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể bà H được sử dụng khu C1 diện tích 100,5m², ông N được sử dụng khu C2 diện tích 116,7m² và khu D diện tích 14,7m².

Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà H chịu 10.684.000 đồng, ông N chịu 6.672.000 đồng. Ông N nộp tạm ứng 16.672.000 đồng, bà H nộp tạm ứng 684.000 đồng; nên bà H có nghĩa vụ nộp tiếp 10.000.000 đồng để hoàn trả cho ông N.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, cần ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H:

Thấy rằng, ông N và bà H tranh chấp ranh giới do quá trình sử dụng đất không thống nhất ranh đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự là yêu cầu hủy quyết định hành chính trong vụ án dân sự, không phải là yêu cầu khởi kiện nên không được xem là yêu cầu khởi kiện hay yêu cầu phản tố.

Tòa án có thẩm quyền xem xét hủy hay không hủy quyết định hành chính có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của đương sự trong cùng vụ án dân sự.

Xét thấy, các đương sự không tranh chấp trọn thửa đất mà chỉ tranh chấp một phần thửa đất. Theo Công văn số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11/5/2021 của T1 là không quy định hủy một phần thửa của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, để đảm bảo giải quyết triệt để việc tranh chấp, tạo điều kiện các bên đăng ký và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng ranh thực tế sử dụng nên bà H có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 158939, vào sổ cấp GCN: CH 01931, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2013 cho bà Đoàn Thị H đối với thửa đất nêu trên cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn N và bà Đoàn Thị H xin miễn án phí thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí. Do các đương sự được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho đương sự.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị H.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2026/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 158, 164, 166, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 37, 134, 146, 171, 178, 195 Luật Đất đai 2024; các Điều 12, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ngày 30

tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Lê Văn N đối với bà Đoàn Thị H.

1.1. Ông Lê Văn N được quyền sử dụng phần đất tại vị trí khu C2 diện tích 116,7m² và khu D diện tích 14,7m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Bà Đoàn Thị H được sử dụng khu C1 diện tích 100,5m² loại đất ONT, thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh.

Buộc ông Lê Văn N có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông N để trả lại cho bà Đoàn Thị H phần đất tại khu C diện tích 100,5m² loại đất ONT, thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh nêu trên.

Vị trí, tứ cận, diện tích, độ dài các cạnh, loại đất, tờ bản đồ, tài sản nêu trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 197-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V đo vẽ và duyệt ngày 06/10/2025 và M2 trích đo địa chính phân khu số 466-2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V phân khu và duyệt ngày 08/9/2026 (được đính kèm theo bản án).

2. Ông Lê Văn N, bà Đoàn Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho phù hợp với kết quả giải quyết của bản án, quyết định của Tòa án.

Buộc bà Đoàn Thị H giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 158939, vào sổ cấp GCN: CH 01931, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2013 cho bà Đoàn Thị H đối với thửa đất nêu trên cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi, điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 17.356.000 đồng, ông Lê Văn N đã nộp tạm ứng 16.672.000 đồng, bà Đoàn Thị H nộp tạm ứng 684.000 đồng.

Ông Lê Văn N tự nguyện chịu 6.672.000 đồng (đã nộp và chi phí xong).

Bà Đoàn Thị H tự nguyện chịu 10.684.000 đồng; bà H đã nộp tạm ứng 684.000 đồng nên bà H có nghĩa vụ nộp tiếp 10.000.000 đồng để hoàn trả cho ông Lê Văn N.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thị H và ông Lê Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2025 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5 - Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 5 - Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân