

Bản án số: 1059/2026/DS-PT

Ngày 19-8-2026

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 Nguyễn Quốc Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Phước Thanh;

2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và ngày 19 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 561/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh, có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 394/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Châu Văn B, sinh năm 1954 và bà Tăng Lý H, sinh năm 1963; cư trú tại: Tổ H, Khu phố B, thị trấn T, huyện T tỉnh Tây Ninh (nay là Tổ H, Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh); ông B và bà H đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Anh Tạ Đình N, sinh năm 1994; cư trú tại: khu phố B, thị trấn T, huyện T; nay là Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 04-3-2025 và huỷ bỏ ủy quyền ngày 21-5-2026).

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 19975; cư trú tại: Ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 31-7-2026); có mặt.

Bị đơn: Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1960; cư trú tại: Tổ C, Khu phố C, thị trấn T, huyện T (N là Tổ C, Ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1964; cư trú tại: Tổ C, Khu phố C, thị trấn T, huyện T (N là Tổ C, Ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

2. Ông Trần Quốc V, sinh năm 1967; cư trú tại: Tổ B, Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Châu Văn B và bà Tăng Lý H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 4 năm 2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Tạ Đình N trình bày:

Năm 2012 ông Châu Văn B và bà Tăng Lý H nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Hữu N1 và bà Lê Thị T phần đất có diện tích 202,3m², thửa số 61, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại số C, đường N, Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và ông B, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL256479, sổ vào sổ cấp GCN CH01609 ngày 16-11-2012. Trên đất có nhà ở diện tích xây dựng 82,16m². Ông B cho thuê diện tích đất và nhà để kinh doanh do gia đình ông không ở thường xuyên.

Năm 2021, ông Đỗ Văn L có đất giáp ranh gặp ông B xin tháo dỡ hàng rào cũ của nhà ông B để ông L xin mượn qua đất xây dựng lại nhà của ông L. Do thực hiện cách ly dịch Covid 19 nên ông không kiểm tra, giám sát việc ông L xây nhà. Từ khi ông L xây nhà xong, ông L không dựng lại hàng rào cũ theo ranh giới cũ hai nhà trước đó cho gia đình ông B.

Đến tháng 01/2025 ông L làm thủ tục cấp đổi chính quy thì ông B phát hiện thửa đất của gia đình ông bị mất diện tích đất. Qua kiểm tra, ông B biết được diện tích đất bị mất như sau: chiều ngang mặt tiền đất 10cm, chiều dài đất 42cm, chiều ngang cuối đất 1,10m, diện tích 34,4m², có tứ cận sau: hướng Đông giáp phần đất bà Nguyễn Tiên S, hướng Tây giáp mặt đường Nguyễn Văn L2, hướng Nam giáp đất ông Đỗ Văn L, hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị T1.

Theo đơn khởi kiện ông B, bà H yêu cầu ông L, bà L1 có trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông L trả lại cho gia đình ông bà diện tích đất khoảng 34,4 m², thửa số 61, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL256479, đất tọa lạc tại Ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16-11-2012. Sau khi có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH MTV V1 cung cấp thể hiện diện tích đất của ông L, bà L1 đang lấn chiếm phần đất của gia đình ông B là 23,7m², thửa số 61, tờ bản đồ số 33, nên ông B, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 10,7m²; chỉ yêu cầu ông L, bà L1 trả cho ông bà diện tích đất 23,7m² theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất; đồng thời ông B bà H rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà L1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 5 năm 2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Văn L trình bày:

Vào năm 2010, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 172,4m², thửa số 7, tờ bản đồ số 33 của bà Vũ Thị T2. Khi nhận chuyển nhượng, bà T2 có chỉ ranh đất làm bằng hàng rào lưới B40 do bà T2 làm (giáp với đất ông B, bà H) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00270 ngày 12-8-2010 cho Đỗ Văn L và Phạm Thị L1 đứng tên. Đến năm 2021 ông xây mới lại ngôi nhà trên đất này. Khi ông dỡ hàng rào lưới B40 để xây nhà thì ông có mời gia đình ông B đến chứng kiến. Ranh đất giữa ông và ông B vẫn còn trụ rào bằng xi măng khoảng 10 cm (trụ rào này có từ khi bà T2 chuyển nhượng đất cho ông).

Khoảng tháng 3, 4/2025 ông làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính quy thì ông B có ký tứ cận cho ông. Sau đó, cán bộ địa chính nói đất của ông chồng ranh với đất của ông B; sau đó ông B làm đơn kiện ông.

Trên đất có căn nhà do vợ chồng ông xây dựng vào năm 2021, căn nhà hiện tại đang cho ông Trần Quốc V thuê. Vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng đất của bà T2 và sử dụng đúng vị trí, diện tích bà T2 sử dụng trước đó. Do đó, ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B, bà H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 5 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L1 trình bày:

Bà là vợ của ông Đỗ Văn L. Bà thống nhất với toàn bộ lời khai của ông L, không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 01 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc V trình bày:

Ông là người thuê đất của ông Đỗ Văn L và bà Phạm Thị L1. Khi thuê đất, hai bên có làm hợp đồng thuê đất. Giá thuê 7.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê 02 năm từ ngày 01-12-2025. Ông B, bà H khởi kiện ông L về tranh chấp quyền sử dụng đất, ông không có ý kiến gì.

Bản án sơ thẩm dân sự số 133/2026/DSST ngày 13-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H đối với ông Đỗ Văn L về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 884/SĐ-HT của Công ty TNHH V1 xác nhận của Văn phòng Đ1 và phụ lục Sơ đồ).

Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền căn cứ vào Quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 28-5-2026, ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H và miễn tiền án phí cho ông bà.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo uỷ quyền của ông B, bà H trình bày: ông B, bà H 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: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét kháng cáo của ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H; phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về tài sản tranh chấp: Nguyên đơn ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H yêu cầu bị đơn ông Đỗ Văn L trả lại phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 884/2025/SĐHT-CTY của Công ty TNHH MTV V1 xác định diện tích đất tranh chấp 23,7 m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại đường N, Ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Tiến S1, dài 1,23m (vị trí 1-2);

Hướng Tây giáp Quốc lộ B (phần mũi nhọn, đất hình tam giác) (vị trí 4);

Hướng Nam giáp đất ông Đỗ Văn L, bà Phạm Thị L1 dài 38,67m (vị trí 1-4;

Hướng Bắc giáp đất ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H dài 38,24m +0,34m (vị trí 2-3-4).

Đất tọa lạc tại Ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh. Trên phần đất tranh chấp hiện tại ông L, bà L1 đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 từ năm 2021.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 269/2026/751-2025 thể hiện: Thửa 61, tờ bản đồ số 33: trị giá đất ở 22.000.000 đồng/m²; trị giá đất LNK: 16.246.000 đồng/m².

Công trình xây dựng trên đất: Nhà cấp 4: 3.206.400 đồng x 112,60m² x 80% = 288.832.512 đồng; nhà vệ sinh: 2.680.000 đồng x 5,40m² x 80% = 11.577.600 đồng; nhà sau: 3.043.400 đồng x 31,20m² x 80% = 50.398.704 đồng; nhà tạm: 907.000 đồng x 31,20m² x 80% = 22.638.720 đồng.

2.2. Xét về nguồn gốc đất:

Theo ông B, bà H cho rằng nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông Trần Hữu N1, bà Lê Thị T vào năm 2012. Ông L, bà L1 xác định nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị T2 vào năm 2010. Thời điểm nhận chuyển nhượng trên cả hai phần đất đều đã có nhà và ranh đất của chủ cũ lá lưới rào kẽm B40. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông B, bà H và ông L, bà L1 đều không tiến hành kiểm tra, đo đạc lại phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Đến năm 2021, ông L, bà L1 xây lại nhà mới trên nền nhà cũ của bà T2 nhưng ông B, bà H không phản đối. Đến năm 2025 khi ông L, bà L1 tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hệ thống bản đồ chính quy thì các bên phát sinh tranh chấp. Hội đồng xét xử nhận thấy, các đương sự từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn sử dụng đất theo ranh đất cũ, mốc giới ranh đất là hàng rào lưới B40. Năm 2021 ông L xây lại nhà mới, gia đình ông B biết và có chứng kiến ông L việc vỡ rào xây nhà sát ranh đất nhưng ông B không có ý kiến phản đối và ông L, bà L1 đã sử dụng nhà đất này công khai, liên tục và cọc ranh đất giới giữa hai thửa đất vẫn còn từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H là có cơ sở; do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, bà L.

2.3. Xét kháng cáo của ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H về phần án phí dân sự sơ thẩm; nhận thấy, ông B, bà H là người cao tuổi, nhưng ông bà không có đơn xin miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm nên cấp sơ thẩm không xem xét và buộc ông B, bà H phải chịu tiền án phí theo quy định là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông B, bà H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Do ông B, bà H là người cao tuổi và tại cấp phúc thẩm, ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H có nộp đơn xin miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xét thấy, ông B, bà H là người cao tuổi và có nộp

đơn xin miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm nên miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông B, bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H;
3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 133/2026/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11, tỉnh Tây Ninh.
4. Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 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.
 - 4.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H đối với ông Đỗ Văn L, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.
(*Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 884/SĐ-HT của Công ty TNHH V1 xác nhận của Văn phòng Đ1 và phụ lục Sơ đồ*).

Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền căn cứ vào Quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

 - 4.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá:
Ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 52.600.000 (năm mươi hai triệu, sáu trăm nghìn) đồng. Ghi nhận ông B, bà H đã nộp và chi phí xong.
 - 4.3. Án phí dân sự sơ thẩm:
Ông Châu Văn B và bà Tăng Lý H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông B, bà H đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002264 ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-Tây Ninh). Ông B, bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.
 - 4.5. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Châu Văn B, bà Tăng Lý H.
5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 36 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- TAND Khu vực 11;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS Khu vực 11;
- Phòng GD, KT, TT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn