

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 747/2026/DS-PT
Ngày: 04-6-2026
Về “*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 Đinh Tiền Phương;
Ông Nguyễn Văn Phương.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 04 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 961/2025/DS-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Chí C, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Số A, khu phố B, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Hoàng O, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp (văn bản ủy quyền ngày 22/9/2025)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1962. Có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1993. Có mặt.

2.3. Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1995. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số C, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An)

2.4. Bà Nguyễn Ngọc R, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số D, Ấp B, xã V, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Võ Chí Công trình B: Ông đang quản lý sử dụng thửa đất số 717, tờ bản đồ số 27, diện tích 7.084 m² tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN QSDĐ) vào ngày 21/12/2021 cập nhật sang tên Võ Chí Công ngày 13/10/2023.

Giáp ranh thửa đất số 717 của ông là thửa đất số 343 của ông Nguyễn Văn K. Ranh đất giữa hai thửa đất 747, 343 là bờ đất. Quá trình sử dụng, thửa đất số 343 lấn chiếm sang thửa đất của ông tại vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 76-2025 ngày 06/5/2025 nên ông yêu cầu bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H trả phần đất lấn chiếm vị trí A diện tích 48,3 m² theo Mảnh trích đo địa chính số 76-2025 ngày 06/5/2025.

Thửa đất số 717 là tài sản riêng của ông, hiện không có thể chấp vay tiền. Hiện thửa đất số 717 ông đang canh tác trồng lúa.

Ông xác định không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các vị trí khác trong Mảnh trích đo địa chính số 76-2025 ngày 06/5/2025.

Theo đơn khởi kiện ông có yêu cầu bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H trả số bồi thường thiệt hại trong quá trình canh tác từ năm 2017 cho đến nay là 20.000.000 đồng. Nay ông rút lại yêu cầu này, ông xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà là vợ của Nguyễn Văn K (đã chết). Bà và ông K có các con chung tên bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H. Ông K không có con riêng con nuôi nào khác.

Phần đất thửa số 343 do ông Nguyễn Văn K đứng tên trên GCN QSDĐ. Nguồn gốc thửa đất 343 do ông bà để lại cho ông K và được sử dụng ổn định từ năm 1980 cho đến nay.

Thửa đất 343 và thửa đất 717 của ông C có bờ ranh từ xưa đến nay. Thửa đất số 717 có thay đổi chủ từ xưa đến nay. Bà xác định không lấn đất của ông C và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H thống nhất trình bày: Các ông, bà thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị D.

Tại Bản án sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Tây Ninh, quyết định:

1. Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của ông Võ Chí C “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H phải trả cho ông Võ Chí C phần đất tại vị trí A1 diện tích 24,1 m² theo Mảnh trích đo địa chính số 184-2025 duyệt ngày 22/8/2025.

1.2. Xác định phần đất tại khu A1 diện tích 24,1 m² theo Mảnh trích đo địa chính số 184-2025 duyệt ngày 22/8/2025 thuộc thửa đất số 717 tờ bản đồ số 27, loại đất LUC là của ông Võ Chí C.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Chí C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H trả phần đất tại khu A2 diện tích 24,2 m² theo Mảnh trích đo địa chính số 184-2025 duyệt ngày 22/8/2025.

(Vị trí thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 76-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ được duyệt ngày 06/5/2025 và Mảnh trích đo địa chính số 184-2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T duyệt ngày 22/8/2025. Phần đất tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

1.4. Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai làm các thủ tục cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Võ Chí C về yêu cầu bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H bồi thường số tiền thiệt hại 20.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2025, ông C là nguyên đơn, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

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

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Phần đất tranh chấp có diện tích đất 48,3 m² thuộc một phần thửa đất số 717, tờ bản đồ số 27, có tổng diện tích 7.084 m² tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/12/2021, cập nhật sang tên Võ Chí C ngày 13/10/2023. Qua đo đạc thể hiện tại vị trí khu A của Mảnh trích đo địa chính số 76-2025 (duyet ngày 06/5/2025).

Về hiện trạng sử dụng các thửa đất giữa hai bên đương sự:

Thửa đất số 717 của ông C theo Mảnh trích đo bao gồm các phần đất không tranh chấp (Khu K: 45,4 m² + Khu J: 33,1 m² + Khu I: 18,5 m² + Khu H: 23,5 m² + Khu F: 0,1 m² + Khu L: 2,5 m² + Khu M: 7,1 m² + Khu P: 21,2 m² + Khu Q: 3,9 m²) và diện tích canh tác ổn định 6.888,8 m², tổng cộng là 7.044,1 m². Nếu cộng thêm toàn bộ khu A (48,3 m²) sẽ là 7.092,4 m²; so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.084 m² thì chỉ dư 8,4 m².

Thửa đất số 343 của bị đơn: Theo Mảnh trích đo diện tích thực tế gồm các phần không tranh chấp (Khu B: 236,9 m² + Khu E: 11,4 m²) và phần diện tích riêng 2.584,6 m², tổng cộng là 2.832,9 m² thừa 43,7 m² so với GCNQSDĐ được cấp. Cộng thêm cả khu A (48,3 m²), diện tích thửa 343 là 2.881,2 m², thừa 92 m² so với GCNQSDĐ.

Các đương sự thống nhất giá trị pháp lý của M trích đo địa chính số 76-2025; nguyên đơn thừa nhận quá trình sử dụng đất giữa hai bên từ trước đến nay không có ranh giới cố định, chỉ là đường bờ đất hiện trạng vẫn còn. Bị đơn cho rằng có cọc ranh tại điểm giáp hai thửa 717 và 343, nhưng nguyên đơn không thừa nhận cột mốc vì cho rằng việc cắm mốc không có sự chứng kiến và thống nhất của nguyên đơn. Lời khai của người làm chứng (ông Võ Văn N1) chỉ xác nhận trước đây từng có 02 cọc ranh xi măng nhưng hiện không xác định được vị trí thực địa. Hiện trạng vẫn còn đường bờ đất nhưng nguyên đơn cho rằng đường bờ bị thu hẹp so với trước đây, phần bị thu hẹp là phần bị lấn chiếm nhưng nguyên đơn

không có chứng cứ chứng minh đường bờ đất trước đây có chiều rộng bao nhiêu mét.

Toà án cấp sơ thẩm xác định ranh giới đất giữa hai bên là đường phân chia khu A thành 2 phần (bao gồm đường bờ đất hiện trạng kéo về phía đất của bị đơn ở thửa 343) và chỉ xác định Khu A2 có diện tích 24,2 m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 147, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 137, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ông Võ Văn C1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Tây Ninh.

2. Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của ông Võ Chí C “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H phải trả cho ông Võ Chí C phần đất tại vị trí A1 diện tích 24,1m² theo Mạnh trích đo địa chính số 184-2025 duyệt ngày 22/8/2025.

2.2. Xác định phần đất tại khu A1 diện tích 24,1m² theo Mạnh trích đo địa chính số 184-2025 duyệt ngày 22/8/2025 thuộc thửa đất số 717 tờ bản đồ số 27, loại đất LUC là của ông Võ Chí C.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Chí C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng

H trả phần đất tại khu A2 diện tích 24,2m² theo Mảnh trích đo địa chính số 184-2025 duyệt ngày 22/8/2025.

(Vị trí thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 76-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ được duyệt ngày 06/5/2025 và Mảnh trích đo địa chính số 184-2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T duyệt ngày 22/8/2025. Phần đất tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh)).

2.4. Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai làm các thủ tục cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Võ Chí C về yêu cầu bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H bồi thường số tiền thiệt hại 20.000.000 đồng.

4. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H phải trả cho ông Võ Chí C xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc là 3.789.000 (Ba triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn) đồng.

5. 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Chí C phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng sung vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009718 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Tây Ninh). Hoàn trả cho ông Võ Chí C số tiền còn thừa là 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hoàng H liên đới phải nộp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng sung vào ngân sách nhà nước.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Chí C phải chịu số tiền 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004882 ngày 22/9/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Tây Ninh).

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

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GDKT&THA. TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai