

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 920/2026/DS-PT
Ngày: 14-7-2026
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 Đinh Tiền Phương

Các Thẩm phán: Bà Dương Thúy Hằng

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

- Thư ký 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 Tho - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 16 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 924/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 858/2025/QĐ-PT ngày 12/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 45/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 04/2026/QĐ-PT ngày 26/01/2026 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 144/TB-Ta ngày 29/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số B, khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là số B, khu vực 5, xã Đ, tỉnh Tây Ninh)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, gồm:

1. Ông Mai Thanh N, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số A, Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là Số A, Ô, Khu B, xã H, tỉnh Tây Ninh). (Văn bản ký ngày 12/11/2021) (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ký ngày 05/9/2025) (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) (Có mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số A, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là Số A, khu phố A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) (theo văn bản ủy quyền ngày 23-02-2023) (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Đ, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số B, khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là Số B, khu vực 5, xã Đ, tỉnh Tây Ninh). (Vắng mặt)

2. Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (Nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) (Vắng mặt)

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H và bị đơn ông Huỳnh Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03-10-2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Mai Thanh N, bà Nguyễn Thị Ngọc S trình bày:

Ông Nguyễn Tấn H là chủ quyền sử dụng đất (QSDĐ) diện tích 2.153 m², tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 8, Hướng Tây giáp thửa đất số 4 (của ông Huỳnh Văn Q), Hướng Bắc giáp thửa đất số 6 nhưng trên hiện trạng là tiếp giáp đường đá xanh, Hướng Nam giáp các thửa đất số 14, 15, 16, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 156832, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02515 cấp cho ông Nguyễn Tấn H đứng tên ngày 02-10-2018 (gọi tắt là thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3). Nguồn gốc phần đất này do ông H nhận thừa kế của bà Nguyễn Thị L (mẹ ông H).

Quá trình sử dụng, ông Huỳnh Văn Q và ông Nguyễn Thanh T1 đào lỗ, cắm trụ xi măng trên đất của ông H nên theo đơn khởi kiện ngày 03-10-2022, ông Nguyễn Tấn H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh T1 và ông Huỳnh Văn Q tháo dỡ, di dời các trụ xi măng trả lại diện tích 195 m², tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3. Quá trình giải quyết vụ án, ông H xác định việc đào lỗ, cắm trụ xi măng trên đất của ông H, không liên quan đến ông Nguyễn Thanh T1 và căn cứ kết quả đo đạc thì ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện là ông H chỉ yêu cầu ông Q tháo dỡ, di dời 03 trụ xi măng (vị trí khu A), trả lại cho ông H tổng diện tích 156 m². Trong đó, khu A diện tích 123 m², tại thửa đất số 5 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3 và khu E diện tích 33 m², tại thửa đất số 1101 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là Khu vực 5, xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Ông H không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q, do phần đất tranh chấp diện tích 33 m², tại vị trí khu E là đất thuộc quyền sở hữu của ông H.

Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 22-8-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Văn Q; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Chí T; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Thái Hoàng D trình bày:

Ông Huỳnh Văn Q có phần đất diện tích 1.506 m², tại thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 631 và thửa đất số 5 (thửa đất của ông Nguyễn Tấn H); Hướng Tây giáp thửa đất số 699; Hướng Nam giáp thửa đất số 19, 15 và thửa đất số 5 (thửa đất của ông Nguyễn Tấn H); Hướng Bắc giáp đường bờ kênh đá xanh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Trần Văn G đứng tên ngày 23-3-2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý trang 3 cho ông Huỳnh Văn Q đứng tên ngày 17-5-2021 (gọi tắt là thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 3). Nguồn gốc phần đất này là do ông Q nhận chuyển nhượng của ông G.

Sau khi có kết quả đo đạc, ông Q đồng ý tháo dỡ, di dời 03 trụ xi măng, trả lại cho ông Nguyễn Tấn H diện tích khu A 123 m², tại thửa đất số 5 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3, không đồng ý trả diện tích khu E 33 m², tại thửa đất số 1101 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3. Đồng thời, ông Q có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu ông H trả lại cho ông QuiGoz diện tích khu E 33 m², tại thửa đất số 1101 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Q cho rằng diện tích khu E 33 m², thuộc thửa đất số 1101 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3, ông QuiGoz được cấp GCNQSDĐ và đang quản lý, sử dụng nên ông Q xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng Đ trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Tấn H là vợ chồng. Phần đất diện tích 2.153 m², tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3 là tài sản riêng của ông H. Nay đối với tranh chấp đất giữa ông H với ông Huỳnh Văn Q thì bà Đ không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Y trình bày:

Bà Đặng Thị Y và ông Huỳnh Văn Q là vợ chồng. Đối với phần đất diện tích 1.506 m², tại thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 3, là tài sản riêng của ông Q. Nay ông Nguyễn Tấn H và ông Q tranh chấp đất với nhau thì bà Y không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1 của Luật số 85/2015/QH15, ngày 25-6-2025 của Quốc Hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Huỳnh Văn Q.

1.1. Buộc ông Huỳnh Văn Q có nghĩa vụ tháo dỡ di dời 03 trụ xi măng (vị trí khu A), trả lại cho ông Nguyễn Tấn H tổng diện tích 156 m². Trong đó, khu A diện tích 123 m², tại thửa đất số 5 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3 và khu E diện tích 33 m², tại thửa đất số 1101 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là Khu vực 5, xã Đ, tỉnh Tây Ninh), tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 39-2024 kèm theo bản án.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.2. Buộc ông Nguyễn Tấn H có nghĩa vụ trả cho Huỳnh Văn Q giá trị đất khu E, số tiền 136.257.000 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Huỳnh Văn Q cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Tấn H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Huỳnh Văn Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn H trả lại diện tích khu E 33 m², tại thửa đất số 1101 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là Khu vực 5, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng; Quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định. Quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định

Ngày 10/9/2025, bị nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 15/9/2025, bị đơn ông Huỳnh Văn Q nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bày: Ông Nguyễn Tấn H kháng cáo không đồng ý trả số tiền 136.257.000 đồng là giá trị đất tại khu E 33m² đang tranh chấp cho ông QuiGoz. Đại diện của nguyên đơn cho rằng, phần đất tranh chấp tại vị trí E là do ông H quản lý từ đó cho đến nay, trên phần đất có bản thiên ông H đặt vào năm 2005. Phần đất của bị đơn ông Q khi mua không có đo đạc thực tế, không chứng minh được bị đơn quản lý sử dụng căn cứ và Điều 13 của Thông Tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ T3 về việc quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H xác định vị trí khu E thuộc thửa đất số 5 (Thửa mới là 11) của ông H. Ông H không có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 136.257.000 đồng là giá trị đất tại khu E 33m² cho ông Q.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn ông Huỳnh Văn Q kháng cáo không đồng ý giao quyền sử dụng đất diện tích 33 m² (Khu E) cho nguyên đơn. Bản án sơ thẩm đã xác định phần khu E nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nhưng lại giao cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn hoàn trả số tiền 136.257.000 đồng là giá trị đất tại khu E 33m² cho bị đơn là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ

thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tranh chấp tại vị trí khu E đối với bị đơn.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H và bị đơn ông Huỳnh Văn Q đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Ông Nguyễn Tấn H kháng cáo không đồng ý trả số tiền 136.257.000 đồng là giá trị đất tại khu E 33m² đang tranh chấp cho ông QuiGoz. Ông Q cũng không đồng ý nhận giá trị khu E đang tranh chấp như bản án sơ thẩm đã xử. Theo hồ sơ và chứng cứ thể hiện vị trí khu E đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1101 của ông Q. Từ những phân tích nêu trên, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn Q và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H và bị đơn ông Huỳnh Văn Q thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Đặng Thị Y, bà Nguyễn Thị Hồng Đ có đơn xin xét xử vắng mặt và thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H và bị đơn ông Huỳnh Văn Q kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Căn cứ theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại nội dung của bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

[4] Về nội dung tranh chấp của nguyên đơn: Ông H khởi kiện yêu cầu QuiGoz trả lại cho ông H phần đất lấn chiếm tại vị trí E diện tích 33m² thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 39-2024 do Công ty TNHH H2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 29/001/2024. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn xác nhận phần đất có vị trí tương ứng Khu E theo Mảnh trích đo thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do đó, bị đơn xác định đối với Khu A là thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên không có kháng cáo đối với phần này.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H và ông Q đối với một phần bản án sơ thẩm đối với vị trí đất tranh chấp tại khu E (33m²), Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Về nguồn gốc các thửa đất:

- Thửa đất số 5 (Thửa mới là 11), diện tích 2.153m² của ông Nguyễn Tấn H: ban đầu do ông Nguyễn Văn Đ1 đứng tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/12/1998. Đến năm 2008, ông Đ1 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị L, bà L sau đó đã được cấp Giấy chứng nhận mới vào ngày 10/04/2008. Sau khi bà L qua đời vào năm 2017, ông H đã nhận di sản thừa kế đối với thửa đất này và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/10/2018.

- Thửa đất số 1101, diện tích 1.506m², loại đất lúa của ông Huỳnh Văn Q (thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 3) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn G – người đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/03/2020. Trước đó, ông G nhận chuyển nhượng của ông Quách Vinh P và bà Nguyễn Ngọc T2 thửa số 6, 4. Sau đó, ông G hợp thửa thành thửa 1104 trước khi chuyển nhượng cho ông Q. Ngày 20/04/2021, ông G lập hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Q, và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ đã cập nhật, chỉnh lý biến động sang tên hoàn tất cho ông Q vào ngày 17/05/2021.

- Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cung cấp thì hồ sơ cấp giấy lần đầu, và chuyển nhượng, khai nhận di sản thừa kế đối với thửa 1101 và 5 đều không có trích đo bản đồ địa chính, không có biên bản ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề (qua các đời chủ đất đến hiện tại), mà chỉ căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính tổng thể để cấp giấy.

[5.2] Xét về vị trí, hình thể, hiện trạng thực tế phần đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất thấy rằng:

[5.2.1] Thửa đất số 5 của ông H và thửa đất số 1101 của ông Q có cạnh giáp ranh nhau nhưng ông H và ông Q đều không thống nhất ranh giới sử dụng đất của các bên. Theo sơ đồ thửa đất số 5 (Bút lự 204, 112), tờ bản đồ số 3 thể hiện quyền sử dụng đất của ông H không giáp đường đá xanh mà bị bao bọc bởi thửa đất 1101 của ông Q. Hiện trạng phần đất tranh chấp tại vị trí E là phần đất trống. Qua thu thập xác minh chứng cứ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.2.2] Tại Công văn số 4110/CN.VPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ khu vực Đ: Xác định hồ sơ kỹ thuật Mảnh trích đo địa chính số 39-2024 là hợp lệ. Việc quản lý lộ giới, thu hồi ranh thuộc thẩm quyền UBND xã.

[5.2.3] Theo Hồ sơ địa chính và Mảnh trích đo địa chính số 39-2024 thể hiện: diện thửa đất số 1101 (thửa mới số 1) diện tích 1.506m^2 đứng tên sở hữu hợp pháp của ông Huỳnh Văn Q. Ngược lại, diện tích đất của nguyên đơn được nhà nước công nhận đối với thửa 5 (Thửa mới là 11) 2.153m^2 khi không cộng vị trí E đang tranh chấp vào thì diện tích thửa số 5 là 2.163m^2 (gồm khu A $39,5\text{m}^2$, khu B 2.036m^2 , khu C 4m^2) dư (10m^2) so với diện tích được Cơ quan có thẩm quyền công nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.153m^2 .

[5.2.4] Nguyên đơn ông H cho rằng ranh giới giữa 02 thửa đất là đường thẳng kéo dài từ mí tường gạch của ông H xây kéo dài đến mí chân tường cổng mặt trước nhà của ông Q đã xây cố định. Ngược lại, bị đơn ông Q cho rằng từ tường gạch của ông H vô khoảng 1,1m kéo dài thành đường thẳng nhưng Mảnh trích đo địa chính số 39-2024 đã thể hiện mới là ranh giới của các bên. Tuy nhiên, xét đây chỉ là lời trình bày của các bên nhưng các bên không có căn cứ để chứng minh nên không có cơ sở để đánh giá xem xét.

[5.2.5] Qua đó thấy rằng, từ trước đến nay, giữa hai chủ sử dụng đất chưa từng thống nhất thỏa thuận về ranh giới đất, cũng như phương thức xác định ranh giới đất giữa hai thửa đất. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tại khu E thì hiện trạng sử dụng đất giữa hai thửa đất cũng không có hàng rào xác định ranh giới sử dụng đất, trong khi phần đất tranh chấp là đất trống, loại đất lúa, hiện trạng là đường đá xanh không thể hiện rõ việc sử dụng đất cụ thể của hai chủ sử dụng đất, bản thiên do nguyên đơn đặt trên phần đất tranh chấp chỉ chiếm một phần nhỏ diện tích không có cơ sở vững chắc để khẳng định là nguyên đơn là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp tại khu E. Vì vậy, không có cơ sở xác định ranh giới giữa

hai thửa đất theo ranh thực tế sử dụng đất. Từ đó, thấy rằng, không có cơ sở xác định ranh giới giữa hai thửa đất số 5 và 1101 theo thỏa thuận hoặc theo thực tế sử dụng. Cho nên, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự, việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất được xem xét theo ranh bản đồ địa chính.

[5.2.6] Từ những nhận định và phân tích tại các đoạn [5.2.1], [5.2.2], [5.2.3], [5.2.4], [5.2.5], căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính số 39-2024, trích lục hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và ông Q thì có căn cứ xác định vị trí E có diện tích 33 m² nằm hoàn toàn trong ranh giới thửa đất số 1101 (thửa mới số 1), diện tích tổng thể 1.506 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Huỳnh Văn Q nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H tranh chấp quyền sử dụng đất tại vị trí khu E đối với bị đơn ông Q.

[6] Từ những phân tích tại các đoạn [4], [5], [5.1], [5.2], Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Công văn số 3018/BC-PKT ngày 13/7/2026 của Phòng Kinh tế UBND xã Đ đã xác định rõ tuyến đường bờ kênh đá xanh hoàn toàn không có chủ trương nâng cấp, mở rộng từ phía Nhà nước. Xét quá trình thực tế nhà nước mở rộng tuyến đường bờ kênh đá xanh, mặc dù có làm ảnh hưởng trực tiếp đến ranh giới khu vực nhưng phía cơ quan quản lý đất đai địa phương không có ban hành bất kỳ quyết định thu hồi đất hay đền bù chính thức nào tước bỏ quyền sử dụng của ông QuiGoz đối với phần diện tích bọc phía trước này. Hiện tại, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1101, diện tích 1.506m² thì ông Q vẫn đang giữ. Đồng thời, theo yêu cầu khởi kiện của ông H và thông báo thụ lý của Tòa án cấp sơ thẩm, ông H chỉ xác định yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất tại vị trí khu A và khu E đối với ông Q. Do ranh giới và quyền sử dụng đất của ông Q đối với diện tích 33 m² thuộc thửa 1101 (thửa mới là 1) vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý, không có sự biến động hay thu hồi từ cơ quan thẩm quyền. Tòa án cấp sơ thẩm qua quá trình xét xử đã nhận định đúng bản chất diện tích tranh chấp tại vị trí khu E nằm trong phần đất hợp pháp của ông Q. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại buộc bị đơn ông Q giao đất khu E bọc phía trước cho nguyên đơn ông H quản lý, sử dụng và buộc nguyên đơn ông H hoàn trả giá trị đất tại khu E cho bị đơn ông Q là hoàn toàn không có căn cứ, vì không có sự đồng thuận của bị đơn ông Q. Điều này xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sở hữu, sử dụng tài sản hợp pháp của người sử dụng đất được bảo hộ tại Điều 163 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, kháng cáo của ông H là không có căn cứ để chấp nhận. Kháng cáo của ông Q là có căn cứ chấp nhận, cần sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Huỳnh Văn Q đối với vị trí đất tranh chấp tại khu E.

[7] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 30.750.000 (Ba mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng: Do sửa bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng được tính lại như sau: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với bị đơn tại khu A 123m²; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với bị đơn tại khu E 33m² nên đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo tỷ lệ tương ứng. Cụ thể: Ông Huỳnh Văn Q phải chịu 24.292.500 đồng tiền chi phí tố tụng và hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn H do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận. Ngược lại, ông Nguyễn Tấn H phải chịu 6.457.500 đồng tiền chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận, đã nộp và chi xong.

[9] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 1.600.000 đồng: Do yêu cầu khởi kiện của ông H đối với phần đất tranh chấp tại vị trí khu E không được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ, đã nộp và chi xong.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau:

[10.1] Ông Huỳnh Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất tại khu A nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Q đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005476, ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Tây Ninh). Ông Huỳnh Văn Q đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

[10.2] Ông Nguyễn Tấn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất tại khu E nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007303, ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Tây Ninh). Ông Nguyễn Tấn H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[11.1] Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[11.2] Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn Q.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh.

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, Điều 175, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 1 của Luật số 85/2015/QH15, ngày 25-6-2025 của Quốc Hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Huỳnh Văn Q đối với vị trí đất tranh chấp tại khu A.

Buộc ông Huỳnh Văn Q có nghĩa vụ tháo dỡ di dời 03 trụ xi măng (vị trí khu A), trả lại cho ông Nguyễn Tấn H diện tích 123 m², tại thửa đất số 5 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là

Khu vực 5, xã Đ, tỉnh Tây Ninh), tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 39-2024 đính kèm theo bản án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Huỳnh Văn Q đối với vị trí đất tranh chấp tại khu E.

3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Huỳnh Văn Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn H trả lại diện tích khu E 33 m², tại thửa đất số 1101 (thửa đất mới số 11), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Nay là Khu vực 5, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

5. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 30.750.000 (Ba mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng:

5.1 Buộc ông Huỳnh Văn Q phải chịu 24.292.500 (Hai mươi bốn triệu hai trăm chín mươi hai nghìn năm trăm) đồng tiền chi phí tố tụng và hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn H số tiền 24.292.500 (Hai mươi bốn triệu hai trăm chín mươi hai nghìn năm trăm) đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

5.2 Buộc ông Nguyễn Tấn H phải chịu 6.457.500 (Sáu triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm) đồng tiền chi phí tố tụng, đã nộp và chi xong.

6. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 1.600.000 (Một triệu sáu trăm nghìn) đồng: Buộc ông Nguyễn Tấn H phải chịu toàn bộ, đã nộp và chi xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1 Buộc ông Huỳnh Văn Q phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Q đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005476, ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức

Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Tây Ninh). Ông Huỳnh Văn Q đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

7.2 Buộc ông Nguyễn Tấn H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007303, ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Tây Ninh). Ông Nguyễn Tấn H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

8.1 Buộc ông Nguyễn Tấn H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004130 ngày 11/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Tấn H đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

8.2 Ông Huỳnh Văn Q không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. H1 trả cho ông Huỳnh Văn Q số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004281 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định của 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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 –Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Đinh Tiền Phương

