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

Bản án số: 1082/2026/DS-PT
Ngày: 24- 8-2026
Về việc "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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Bích Tuyền

Bà Võ Thị Hồng Mai

***- Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Bà Phan Ngọc Nhẫn, *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 Bé Thi, *Kiểm sát viên.*

Ngày 24 tháng 08 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 576/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 07 năm 2026 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2026/DS-ST ngày 21 tháng 04 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 536/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ô, ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T*:

1. Ông Nguyễn Hữu Á, sinh năm 1985 (có mặt).
2. Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1962 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D Ô ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2022) (có mặt).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hồng T*: Bà Dương Thị Kim T1, sinh năm: 1963 - Luật sư, Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

- *Bị đơn:* bà Phạm Thị C, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ô, ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị C*: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ô, ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

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

1. Bà Huỳnh A, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ô, ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Hữu Á, sinh năm 1985

Địa chỉ: số D ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ô, ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1982

Địa chỉ: Ô, ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp L, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Tây Ninh

Địa chỉ: số B, đường B ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Phạm Thị Cẩm .

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 5 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/10/2024 những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày và yêu cầu như sau:* Ông Nguyễn Hồng T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 287,50m$^2$, thuộc thửa đất 58, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại: 446, Ô khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L, ông T được UBND tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/01/2001 hiện nay là xã H, tỉnh Tây Ninh.

Phần đất của ông Nguyễn Hồng T có giáp ranh với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 12 của (hộ) bà Phạm Thị Cẩm . Trong quá trình sử dụng đất, bà C lấn sang phần đất thuộc thửa đất 58, tờ bản đồ số 12 của ông Nguyễn Hồng T diện tích 7,6 m$^2$ (cụ thể là khu C) theo Mảnh trích đo địa chính số 20/2025 ngày 11/8/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ. Việc làm của hộ bà Phạm Thị C ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, do vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị C cùng những người trong hộ bà C có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Hồng T diện tích đất 7,6 m$^2$ thuộc thửa đất 58, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại: ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

*Bị đơn là bà Phạm Thị C vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà C có ý kiến trình bày như sau:* Trước đây vào năm 1980 cha mẹ bà C có cho bà C thửa đất số 59 tờ bản đồ số 12, diện tích 508 m$^2$ bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà đã sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến nay.

Trước đó vào năm 1997 ông T có tranh chấp với bà C sau đó được Ủy ban nhân dân xã H mời lên để hòa giải sau đó đã được cấm ranh sử dụng từ đó đến nay, vì vậy bà C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh A (vợ ông Hồng T) trình bày:* bà Huỳnh A thống nhất trình bày và yêu cầu của ông Hồng T, không trình bày bổ sung.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Á (con trai ông Hồng T) trình bày:* Vào năm 2021 (không nhớ rõ ngày, tháng cụ thể), trước khi xây dựng hàng rào giáp ranh với thửa đất của ông Nguyễn Hồng T, ông B và bà C có thông báo cho gia đình ông T biết. Tuy nhiên, thời điểm này ông T không có mặt tại địa phương do đang điều trị bệnh ở nước ngoài.

Khi biết sự việc, ông Á có đến khu đất nơi đang xây dựng hàng rào và có ý kiến như sau: phần đất của gia đình ông đã có sẵn hàng trụ rào từ đầu đến cuối thửa đất; phía bên cạnh hàng trụ rào này, ông B cũng đã xây dựng một hàng gạch cao khoảng 50–60 cm. Ông Á đề nghị ông B xây dựng đúng ranh giới, nếu xây dựng không đúng thì sau này phải tháo dỡ.

Sau khi nói xong, ông Á rời đi và trở về nhà tại H (lúc này nhà của ông T đang đóng cửa). Trước khi rời đi, ông Á có chụp lại hình ảnh hiện trạng gồm 12 trụ rào của gia đình ông và phần tường gạch do ông B, bà C xây dựng sát bên hàng trụ để làm chứng cứ. Ông Á khẳng định tại thời điểm đó, ông B không thực hiện việc cắm mốc ranh giới để hỏi ý kiến ông về việc đúng hay sai. Do đó, việc ông B và bà C cho rằng ông Á đã đồng ý xác định mốc ranh giới để xây dựng tường rào như hiện nay là không đúng sự thật.

Sau này, khi ông T về nước làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện ông B, bà C đã lấn sang phần đất phía trước của gia đình ông T nhằm xây dựng tường rào thẳng theo thửa đất của họ. Ngoài ra, ông Á không có ý kiến gì khác

Bottom of Form*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị Kim L thống nhất trình bày của bà C, không trình bày bổ sung.*

Các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, chứng thư thẩm định giá số 020/2025/556-HĐ/TĐG LA - BĐS ngày 15/12/2025 của Công ty cổ phần T2; Mảnh trích đo địa chính số 20/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 11/8/2025.

Tại Bản án sơ thẩm số 102/2026/DS-ST ngày 21 tháng 04 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, đã căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 27,điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39, Điều 74, Điều 92, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 264 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Đất đai; Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bà Phạm Thị Cẩm .

Buộc bà Phạm Thị C cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ liên đới di dời toàn bộ tài sản trên đất tại phần diện tích đất 7.6m$^2$ (khu C) theo Mảnh trích đo địa

chính số 20-2025 ngày 11/8/2025 để trả phần diện tích đất đất 7.6 $m^2$ đất thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 32 theo Mảnh trích đo địa chính số 20-2025), tọa lạc tại Ô, ấp B, xã H, tỉnh Tây cho ông Nguyễn Hồng T.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại Mảnh trích đo địa chính số 20-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ duyệt ngày 11/8/2025 - kèm theo bản án).

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

Ngày 21/4/2026, bị đơn bà Phạm Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, cho rằng việc cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T là không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà yêu cầu Toà án nhân dân cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

*Bị đơn bà Phạm Thị C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Giữ nguyên toàn bộ nội dung kháng cáo. Bà C cho rằng phần đất đang tranh chấp có diện tích 7,6m², ký hiệu khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 20/2025 ngày 11/8/2025, thuộc khu vực giáp ranh giữa thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12 của ông Nguyễn Hồng T và thửa đất số 59, tờ bản đồ số 12 của bà C. Gia đình bà đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 2001, việc xây dựng hàng rào được thực hiện theo ranh giới sử dụng thực tế, không có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày:* Không đồng ý với kháng cáo của bà Phạm Thị Cẩm . Nguyên đơn xác định phần diện tích đất 7,6m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, nay là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 32, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Phía bà C đã xây dựng hàng rào lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày*: Phần đất tranh chấp có diện tích 7,6m², thuộc khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 20/2025 ngày 11/8/2025, nằm trong thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, nay là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 32, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hồng T. Ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 04/01/2001.

Phía bà Phạm Thị C cho rằng hai bên đã tranh chấp, hòa giải và cắm ranh từ năm 1997 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Kết quả xác minh của cơ quan có thẩm quyền cũng không thể hiện có hồ sơ giải quyết tranh chấp giữa hai bên. Khi xây dựng hàng rào, phía bà C đã sử dụng sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T. Lời trình bày cho rằng ông Nguyễn Hữu Á đã đồng ý ranh giới để bà C xây hàng rào cũng không có căn cứ, bởi ông Á chỉ xác nhận có đến xem hiện trạng và yêu cầu phía bà C xây dựng đúng ranh giới. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bà Phạm Thị C cùng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Kim L di dời tài sản, trả lại cho ông Nguyễn Hồng T diện tích đất 7,6m² là

có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

*Về nội dung:* Có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp 7,6m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, nay là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 32 của ông Nguyễn Hồng T theo Mảnh trích đo địa chính số 20/2025 ngày 11/8/2025. Phía bà Phạm Thị C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc hai bên đã giải quyết tranh chấp, xác định ranh giới từ năm 1997 hoặc việc ông Nguyễn Hữu Á đã thống nhất ranh giới khi xây dựng hàng rào. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ, kháng cáo của bà C không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh.

## 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:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị C làm đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh A, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Kim L, Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Tây Ninh nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của bà Phạm Thị C, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh bị kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Phạm Thị C, thấy rằng:

[2.1] Phần đất các bên tranh chấp có diện tích 7,6m², ký hiệu khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 20/2025 ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tại vị trí tiếp giáp giữa thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, nay là thửa số 26, tờ bản đồ số 32 của ông Nguyễn Hồng T với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 12, nay là thửa số 27, tờ bản đồ số 32 của bà Phạm Thị C, tọa lạc tại Ô, ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh. Ông T cho rằng phần diện tích này thuộc quyền sử dụng của ông nhưng bị phía bà C xây dựng hàng rào lấn chiếm nên yêu cầu bà C cùng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Kim L liên đới di dời tài sản, trả lại đất.

Ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12 vào ngày 04/01/2001. Hộ bà Phạm Thị C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 12 ngày 26/9/2001. Đây là hai thửa đất liền kề nhau.

Tuy nhiên, đối với tranh chấp ranh giới giữa hai thửa đất liền kề, việc một bên có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là căn cứ duy nhất để xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bên đó, mà phải xem xét nguồn gốc đất, hồ sơ cấp giấy, ranh giới được xác lập khi cấp giấy, quá trình quản lý, sử dụng thực tế và các mốc giới tồn tại giữa hai bất động sản.

[2.2] Theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai trong hồ sơ thể hiện gia đình bà C đã quản lý, sử dụng thửa đất số 59 từ trước thời điểm ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/01/2001. Bà C trình bày đất có nguồn gốc do cha mẹ cho từ năm 1980 và gia đình sử dụng liên tục, giữa hai thửa đất đã có cột mốc phân định ranh giới giữa hai bên trong quá trình sử dụng đất.

Đối với phần diện tích đất 7,6m² đang tranh chấp, phía bà C là người trực tiếp quản lý, sử dụng thực tế trước và sau thời điểm ông T được cấp Giấy chứng nhận. Hồ sơ không thể hiện sau khi ông T được cấp giấy năm 2001 thì ông T đã sử dụng, quản lý thực tế phần đất 7,6m² này rồi sau đó bị bà C chiếm lại, cũng không có tài liệu xác định thời điểm bà C dịch chuyển ranh giới để chiếm phần đất của ông T.

[2.3] Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, mặc dù có tài liệu xác định ranh giới, mốc giới thửa đất nhưng không có chữ ký xác nhận giáp ranh của bà C đối với ranh giới tiếp giáp hai thửa đất. Bà C trình bày không biết việc cấp Giấy chứng nhận cho ông T và không tham gia xác nhận ranh giới và bà C là người trực tiếp quản lý, sử dụng thực tế đối với phần đất 7,6m².

[2.4] Các bên thống nhất sử dụng Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2023, Chứng thư thẩm định giá số 020/2025/556-HĐ/TĐG LA-BĐS ngày 15/12/2025 và Mảnh trích đo địa chính số 20/2025 ngày 11/8/2025.

Mảnh trích đo thể hiện khu C có diện tích 7,6m² nằm trong phạm vi thửa số 26 theo số liệu địa chính hiện nay. Tuy nhiên, M trích đo được lập năm 2025, sau thời điểm ông T được cấp Giấy chứng nhận hơn 20 năm và sau thời điểm các bên đã quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài. Việc cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Mảnh trích đo năm 2025 để xác định bà C lấn chiếm 7,6m² đất của ông T là chưa phù hợp với nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

[2.5] Về ranh giới sử dụng đất, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định ranh giới giữa các bất động sản liền kề trước hết được xác định theo thỏa thuận hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời các chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung. Điều 176 Bộ luật Dân sự cũng điều chỉnh việc dựng cột mốc, hàng rào và tường ngăn giữa các bất động sản liền kề.

Trong vụ án này, lời khai của các bên đều thể hiện trước khi xây dựng hàng rào kiên cố đã tồn tại cột, trụ phân định ranh giới giữa hai thửa đất. Ông Nguyễn Hữu Á cũng khai khi đến khu đất vào năm 2021 thì "phần đất của gia đình ông đã có sẵn hàng trụ rào từ đầu đến cuối thửa đất", bên cạnh hàng trụ này phía ông B đã xây một hàng gạch.

Như vậy, chính lời khai của ông Á cũng thể hiện ranh giới sử dụng đất giữa hai bên đã tồn tại trước khi phía bà C xây dựng hàng rào kiên cố.

[2.6] Xét lời khai của ông Nguyễn Hữu Á, thấy ông Á là con của nguyên đơn, quyền lợi của ông có liên quan trực tiếp với phía nguyên đơn nên lời khai phải được xem xét cùng với các tài liệu, chứng cứ khác, không thể sử dụng riêng lời khai này làm căn cứ quyết định vụ án.

Ông Á thừa nhận trước khi xây dựng hàng rào, ông B và bà C có thông báo cho gia đình ông T biết. Ông Á đã trực tiếp đến khu đất trong thời gian phía bà C xây dựng. Ông Á chỉ cho rằng mình yêu cầu ông B xây đúng ranh và không thừa nhận đã đồng ý vị trí mốc giới.

Tuy nhiên, lời khai của ông Á không xác định được vị trí hàng rào mới đã dịch chuyển so với hàng trụ ranh cũ bao nhiêu, không có số liệu đo đạc tại thời điểm năm 2021, không có biên bản xác định hàng rào mới đã vượt qua hàng trụ ranh giới cũ. Hình ảnh mà ông Á cho rằng đã chụp lại hiện trạng, nếu không xác định được tọa độ, kích thước và vị trí tương ứng trên Mảnh trích đo, thì cũng chưa đủ căn cứ xác định diện tích 7,6m² phát sinh do việc xây dựng hàng rào.

Mặt khác, việc bà C thông báo trước khi xây dựng và bên gia đình ông T biết việc xây dựng nhưng tại thời điểm đó không có tài liệu thể hiện đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đình chỉ việc xây dựng hoặc lập biên bản xác định có hành vi lấn chiếm.

Bà C còn trình bày trước năm 2001, giữa hai bên đã phát sinh tranh chấp về ranh giới và đã sử dụng theo ranh được xác định từ trước. Kết quả xác minh không tìm thấy hồ sơ giải quyết tranh chấp năm 1997 nên chưa có căn cứ khẳng định đã có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp vào thời điểm này.

Tuy nhiên, việc không tìm thấy hồ sơ hòa giải năm 1997 cũng không phải là chứng cứ chứng minh ngược lại rằng ranh giới do phía bà C trình bày không tồn tại, trong khi hiện trạng thực tế có cột, trụ phân định giữa hai phần đất và chính lời khai của ông Á cũng xác nhận có hàng trụ rào từ trước.

Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ việc bà C không cung cấp được hồ sơ hòa giải năm 1997 để không xem xét đầy đủ quá trình hình thành và tồn tại của ranh giới sử dụng thực tế là chưa phù hợp.

Vì vậy, nhận định của cấp sơ thẩm cho rằng "khi tiến hành xây dựng hàng rào, bà Phạm Thị C không kiểm tra, xác định chính xác ranh giới thực tế sử dụng đất, dẫn đến việc xây dựng lấn sang" diện tích 7,6m² là không đúng.

[3] Như đã phân tích từ mục [2.2] đến [2.6], ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Tây Ninh và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp, không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị C, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T về việc buộc bà Phạm Thị C, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Kim L liên đới di dời tài sản, trả lại diện tích đất 7,6m² thuộc khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 20/2025 ngày 11/8/2025.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Tổng chi phí là 11.388.000 đồng, ông T đã nộp tạm ứng và chi phí xong. Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu khoản chi phí này, sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm đã buộc bà C hoàn trả cho ông T 11.388.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên do ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông T theo quy định theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Phạm Thị C được chấp nhận nên bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[8] 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 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Cẩm .

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2026/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T về việc yêu cầu bà Phạm Thị C cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Kim L liên đới di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả cho ông Nguyễn Hồng T phần đất có diện tích 7,6m², ký hiệu khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 20-2025 ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, thuộc phần đất đang tranh chấp tại khu vực tiếp giáp giữa thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, nay là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 32 và thửa đất số 59, tờ bản đồ số 12, nay là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Ô, ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

(Vị trí, hình thể, kích thước và tứ cận phần diện tích đất 7,6m², ký hiệu khu C được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 20-2025 ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, kèm theo bản án sơ thẩm).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hồng T phải chịu 11.388.000 đồng (mười một triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông Nguyễn Hồng T đã nộp và đã chi phí xong số tiền này.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Nguyễn Hồng T là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trong trường hợp bản án 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, 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 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành.

***Nơi nhận:***
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

**Nguyễn Thị Diễm Hằng**