

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số 153/2025/DS-PT

Ngày 24/3/2025

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: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy;

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Quốc Vũ

2. Bà Phạm Ngọc Giàu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - 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.

Ngày 24 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 775/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 295/2024/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh;

2. *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Ông Lê Thanh Đ - Trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh T;

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

3.1. Chị Đỗ Phương H, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt);

3.2. Chị Đoàn Thị T, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.3. Anh Đinh Văn C1, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt; có đơn đề nghị vắng mặt.

3.4. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt; có đơn đề nghị vắng mặt.

3.5. Chị Huỳnh Thị M, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt; có đơn đề nghị vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hoàng A, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng A trình bày: Anh khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) với ông C, chị T, chị M như sau:

Yêu cầu ông Đoàn Văn C trả lại phần diện tích đất lấn chiếm ngang 02m x dài 28m.

Yêu cầu chị Đoàn Thị T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm ngang 1.2m x dài 35m;

Yêu cầu chị Huỳnh Thị M trả lại phần diện tích đất lấn chiếm ngang 02m x dài 60m.

(Tất cả các phần đất tranh chấp trên thuộc thửa đất số 612, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh do anh và vợ anh tên Đỗ Phương H đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 24/8/2016, số vào sổ cấp GCN: CS02895 tổng diện tích thửa 612 là 1.012,4 m²).

Nguồn gốc thửa 612 nêu trên là của vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của mẹ anh là bà Huỳnh Thị C2. Khi nhận chuyển nhượng thì đất của mẹ anh có trụ ranh sẵn, anh sử dụng đất đúng trụ ranh mẹ anh giao đất, không có hàng rào của ai xây giáp ranh với đất của mẹ anh.

Hàng rào của ông C, chị T (02 hộ khác nhau) xây trên đất năm nào anh không rõ, anh chỉ nhớ cách nay khoảng 07 năm. Sau khi họ xây hàng rào xong anh cũng không biết họ có lấn đất của anh hay không vì anh không biết chính xác ranh đất của anh.

Năm 2023, anh tự thuê Công ty TNHH B- Chi nhánh T1 thực hiện đo vẽ thửa đất 612 nêu trên thì anh mới biết đất anh bị ông C, chị T sử dụng lấn chiếm.

Do anh không biết đất bị lấn ranh nên anh không có gặp ông C, chị T để bàn bạc hướng giải quyết về việc họ lấn đất của anh và cũng không ngăn cản việc họ trồng cây lâu năm, xây dựng tài sản trên đất. Hiện tại, anh đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ của thửa 612 nêu trên tại gia đình, không thể chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Nay anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông C, chị T là yêu cầu ông C, chị T tự xử lý, di dời các tài sản trên đất để trả lại đất lấn chiếm cho anh như nêu trên, anh không đồng ý bồi thường giá trị tài sản gắn liền với đất

cho ông C, chị T.

Riêng đối với việc anh tranh chấp QSDĐ với chị M, anh đã tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện xong nên anh không trình bày gì thêm.

Bị đơn ông C trình bày trong hồ sơ vụ án: Ông thừa nhận vị trí đất ông sử dụng có giáp thửa đất 612 của anh A. Ông xác định ông sử dụng đất của ông nay hơn 40 năm, không ai tranh chấp. Ông xây dựng hàng rào và sử dụng đất tranh chấp từ trước đến nay anh A cũng không ngăn cản. Phần đất anh A tranh chấp thì ông đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 04/6/1998, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 02728 QSDĐ/450804. Ngày 29/01/2024, Ủy ban nhân dân huyện G đã ban hành Quyết định số 300/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ của ông. Hiện tại, ông chưa được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ do anh A đang tranh chấp đất với ông.

Ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của anh A. Nếu Tòa xử buộc ông trả đất cho anh A thì ông yêu cầu anh A bồi thường lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông theo giá Hội đồng định giá đã định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N trình bày trong hồ sơ vụ án: Bà là vợ ông C nay hơn 40 năm, vợ chồng bà vẫn sử dụng đất ổn định không ai tranh chấp. Nay bà có cùng ý kiến với ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T trình bày: Chị thừa nhận đất anh A giáp ranh đất của chị, đất chị đang sử dụng gồm 02 thửa là do chị mua của bà C2 là mẹ của anh A 02 lần và vợ chồng chị được cấp 02 giấy chứng nhận QSDĐ như sau:

Mua lần 1: thửa đất số 513 diện tích 180,0 m² tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh do chị và chồng chị tên Đinh Văn C1 đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 29/9/2011, sổ vào sổ cấp GCN: CH010949(CN).

Mua lần 2: thửa số 611, diện tích 395,8 m² tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh do chị và chồng chị tên Đinh Văn C1 đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 24/8/2016, sổ vào sổ cấp GCN: CS02896.

Phần đất anh A tranh chấp với chị giáp thửa 611 chị đang sử dụng. Sau khi mua đất của bà C2 thì chị xây hàng rào, trồng cây lâu năm từ năm 2016 đến nay không ai ngăn cản. Vợ chồng anh A cũng sinh sống cùng xã (khác ấp) nhưng cũng không ngăn cản việc chị trồng cây, xây hàng rào trên đất. Nay chị không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của anh A. Chị đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ của thửa 611 nêu trên tại gia đình, không thể chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Nếu Tòa xử buộc chị trả đất cho anh A thì chị yêu cầu anh A bồi thường lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho chị theo giá Hội đồng định giá đã định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh C1 trình bày trong hồ sơ vụ án: Anh là chồng của chị T. Anh có ý kiến như sau: Anh không đồng ý trả đất

cho anh A vì anh mua đất của bà C2 chiều ngang mặt đường 16m, nay đo

ra cũng 16m x dài 35m, anh không lấn đất anh A. Khi anh mua đất thì bà Huỳnh Thị C2 chỉ ranh đất cho anh cắm trụ hàng rào, hiện tại anh xây hàng rào đúng ranh bà C2 cắm trước đây. Nay anh có cùng ý kiến như chị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H trình bày: Chị là vợ anh A, chị xác định anh A trình bày là đúng. Chị có cùng ý kiến như anh A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị M trình bày trong hồ sơ vụ án: Chị không lấn đất của anh A, chị không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của anh A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C trình bày: Phần đất anh A tranh chấp với ông C đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 04/6/1998, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 02728 QSDĐ/450804. Ngày 29/01/2024, Ủy ban nhân dân huyện G đã ban hành Quyết định số 300/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ của ông. Hiện tại, ông C chưa được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ do anh A đang tranh chấp đất với ông C. Tuy nhiên, thực tế cho thấy ông C đã sử dụng đất tranh chấp ổn định, liên tục nay hơn 40 năm. Việc ông C xây dựng hàng rào trên đất anh A cũng không ngăn cản. Đề nghị, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh A đối với ông C.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 295/2024/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng A tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Đoàn Văn C về việc yêu cầu ông Đoàn Văn C di dời tài sản trả lại diện tích đất lấn chiếm 16,0m² (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 612, tờ bản đồ số 52.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng A tranh chấp quyền sử dụng đất đối với chị Đoàn Thị T về việc yêu cầu chị T di dời tài sản trả lại diện tích đất lấn chiếm 46,2 m² + 7,9 m² = 54,1m² (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 612, tờ bản đồ số 52.

Các phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 096432, số vào sổ cấp GCN: CS 02895, ngày 24/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh A và chị H đứng tên.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh Nguyễn Hoàng A về việc yêu cầu chị Huỳnh Thị M trả lại phần diện tích đất lấn chiếm ngang 02 m x dài 60m thuộc một phần thửa đất số 612, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- ***Yêu cầu kháng cáo:*** Ngày 15/11/2025, ông Nguyễn Hoàng Â có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân Tỉnh Tây Ninh sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Ông Nguyễn Hoàng Â giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu kháng cáo, yêu cầu gia đình ông C, và chị T trả lại diện tích đã lấn chiếm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông.

- ***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; các đương sự chấp hành đúng 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 Nguyễn Hoàng Â, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu.

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:

Kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng Â hợp lệ theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên thụ lý vụ án và xét xử theo thủ tục phúc thẩm

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng Â theo yêu cầu khởi kiện ông Đoàn Văn C trả lại diện tích đất lấn chiếm là 16m², yêu cầu chị Đoàn Thị T (Con ông C) trả lại diện tích đất lấn chiếm 54m², Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, ông Â kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, thấy rằng: Ông Â nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mẹ ruột ông là bà Huỳnh Thị C2 vào năm 2016, ông Â xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm khi nhận chuyển nhượng đất của mẹ ông, trên đất có trụ ranh bằng xi măng, đối với phần đất chị T đang sử dụng sát ranh đất của ông Â, nguồn gốc là do sang nhượng của mẹ ông Â vào năm 2011, với diện tích ngang 6m x dài 36m, năm 2016 chị T sang nhượng tiếp của bà C2 (mẹ ông Â) một phần đất ngang 10m x dài 36m và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng trong năm 2016, ông Â nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ mẹ ruột là bà C2 hết diện tích đất còn lại, và ông Â nhận diện tích đất đúng theo trụ ranh có sẵn trên đất, sau khi bà C2 sang nhượng đất cho chị T..

Đối với diện tích đất ông Đoàn Văn C đang sử dụng, nguồn gốc là ông C nhận chuyển nhượng cùng thời điểm với bà C2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (vợ ông C và bà C2 là chị em ruột, hai chị em cùng nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất). Giữa gia đình ông C và bà C2 sử dụng đất giáp ranh nhau ổn định nhiều năm, không có tranh chấp, đến năm 2011, chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C2 thì gia đình ông C không còn giáp ranh đất với bà C2 nữa, gia đình ông C, chị T đã xây dựng hàng rào kiên cố quanh đất. Năm 2016, ông A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà C2 theo ranh đất đã được cắm khi sang nhượng cho chị T, ông A không đo đạc lại diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A không xác định được chính xác vị trí diện tích đất tranh chấp với ông C, chị T, cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, cũng như yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, không căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, phù hợp với đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa.

[3] Về án phí phúc thẩm:

- Yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A không được Tòa án chấp nhận, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Thường vụ Q, A phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm dân sự, ông A phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A

2. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 295 /2024/DSST ngày 13/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 228, Điều 244, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Đoàn Văn C về việc yêu cầu ông Đoàn Văn C di dời tài sản trả lại diện tích đất lấn chiếm 16,0m² (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 612, tờ bản đồ số 52.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A tranh chấp quyền sử dụng đất đối với chị Đoàn Thị T về việc yêu cầu chị T di dời tài sản trả lại diện tích đất lấn chiếm $46,2\text{ m}^2 + 7,9\text{ m}^2 = 54,1\text{ m}^2$ (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 612, tờ bản đồ số 52.

Các phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 096432, số vào sổ cấp GCN: CS 02895, ngày 24/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh A và chị H đứng tên.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng A về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị M trả lại phần diện tích đất lấn chiếm ngang 02 m x dài 60m thuộc một phần thửa đất số 612, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hoàng A phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng ông A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025888 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, ông A được hoàn trả lại số tiền 650.000 (sáu trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000846 ngày 15/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, ông A đã nộp đủ án phí phúc thẩm dân sự.

4. Chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Hoàng A phải chịu 27.900.000 (hai mươi bảy triệu, chín trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp; ông A đã nộp và thanh toán xong.

5. 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 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND H. Gò Dầu;
- Chi cục THADS H. Gò Dầu ;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Thị Bích Thủy