

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 802/2025/DS-PT

Ngày: 18-12-2025

“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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân;

Bà Lê Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03, 10 và ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 492/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 741/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1961, CCCD số 080061001267; địa chỉ: ấp P, xã T, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960, CCCD số 080060007697; địa chỉ: Số A, ấp B, xã N, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Bà Võ Thị M, sinh năm 1960, CCCD số 080160014644; địa chỉ: Số A, ấp B, xã N, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Võ T, sinh năm 1987, CCCD số: 080087011318; địa chỉ: Số A, ấp B, xã N, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An (đã kết thúc hoạt động). Kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An là Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Minh T1; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Tấn T2; Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền số 125/UQ-UBND ngày 28/7/2025, có đơn xin vắng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tây Ninh: Ông Nguyễn Quốc T3, chức vụ: Trưởng phòng kinh tế xã N, theo Văn bản cử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ngày 28/7/2025, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông đang quản lý, sử dụng thửa đất 160, tờ bản đồ số 22, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN QSDĐ) 5.754,8m² tọa lạc tại Ấp D, xã L, huyện T, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện T cấp GCNQSDĐ vào ngày 30/12/2010. Nguồn gốc thửa đất là của ông bà để lại.

Giáp ranh thửa đất số 160 của ông là thửa đất số 153 của ông Nguyễn Văn N. Quá trình sử dụng, ông N có lấn đất của ông để cho con là Nguyễn Võ T xây dựng chuồng bò.

Phần đất ông đang sử dụng thực tế có con mương. Con mương này được hình thành trước năm 1975, trước đây là con rạch để cho các hộ dân lấy nước sử dụng nhưng hiện nay người dân không còn sử dụng nước của con mương làm nước sinh hoạt. Con mương này là đất của ông, đã được nhà nước cấp trên GCN QSDĐ cho ông, trên bản đồ địa chính không có thể hiện con mương.

Phần đất tại vị trí A, diện tích 171,3m², theo Mảnh trích đo địa chính số 285-2023 duyệt ngày 02/11/2023 trước đây là đám lá dừa nước, ông N có móc đất và xây chuồng bò vào năm 2018. Phần đất tại vị trí B diện tích 37,2m², hiện ông xác định không tranh chấp.

Ông yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị M và Nguyễn Võ Tấn di dời tài sản trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí A, diện tích 171,3m² theo Mảnh trích đo địa chính số 285-2023 duyệt ngày 02/11/2023.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông đang quản lý, sử dụng thửa số 153, tờ bản đồ số 22, diện tích là 1.419,1m² tọa lạc tại Ấp D, xã L, huyện T, tỉnh Long An được UBND huyện T cấp GCN QSDĐ vào ngày 20/11/2010. Nguồn gốc thửa đất là của ông bà để lại.

Ranh đất của ông và thửa đất số 160 của ông K là nhánh của sông Đ có từ xưa đến nay. Con mương (nhánh sông Đ) là đất công cộng do nhà nước quản lý.

Từ mí của con mương giáp thửa đất số 153 trở về thửa đất số 153 là đất của ông. Giữa thửa đất số 160 và thửa đất số 153 có con mương nên ông không có lấn đất của ông K và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K.

Trước đây, phần đất tại vị trí A, diện tích 171,3m² là cái mương, ông sử dụng nuôi cá. Năm 2018, ông có tiến hành lấp con mương và cho con của ông tên là Nguyễn Võ Tấn X chuồng bò. Ông không tranh chấp phần đất tại vị trí B, diện tích 37,2m², vì đây là phần đất của Miếu quản lý.

Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết phần san lấp mặt bằng tại vị trí A. Trường hợp Tòa án xác định phần đất tại vị trí A là của ông K thì ông và ông K sẽ tự thỏa thuận phần san lấp mặt bằng. Ông yêu cầu Tòa án xác định phần đất tại vị trí A thuộc thửa đất số 153.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M, đại diện UBND xã N: có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Võ T trình bày: Ông là con của ông Nguyễn Văn N. Ông thống nhất lời trình bày của ông N. Trên phần đất tranh chấp giữa ông K và ông N có chuồng bò do ông xây dựng, đây là tài sản riêng của ông. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản của ông trên phần đất đang tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh, đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị M.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị M, ông Nguyễn Võ Tấn di D tài sản và trả lại phần đất tại vị trí A diện tích 171,3m² theo Mảnh trích đo địa chính số 285-2023.

1.2 Xác định phần đất vị trí A diện tích 171,3m² theo Mảnh trích đo địa chính số 285-2023 thuộc thửa đất số 153 tờ bản đồ số 22 tọa lạc xã L huyện T, tỉnh Long An (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh) của ông Nguyễn Văn N.

Vị trí phần đất theo Mảnh trích đo địa chính số 285-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đo vẽ duyệt ngày 02/11/2023. Phần đất tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã N, tỉnh Tây Ninh).

2. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp, điều chỉnh diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn K phải chịu số tiền 14.107.200đ (Mười bốn triệu, một trăm lẻ bảy nghìn, hai trăm đồng), ông K đã nộp xong.

4. Về án phí: Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn K.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 04/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày: Tại phiên tòa, ông N thừa nhận vị trí cắm cọc, làm ranh xây hàng rào của ông N sau khi xảy ra tranh chấp. Ông N không xác định được vị trí đất khu B và vị trí đất Miếu, ông N là người đã lấn qua ranh đất tại vị trí A của tôi. Phần đất tranh chấp là do tôi quản lý sử dụng, có 04 người nhân chứng chứng minh. Có trường ấp làm chứng phần con mương đó lúc ban đầu khoảng 1m-1,5m sau này nhà nước mới móc kênh. Trên phần đất ông N có ao, tuy nhiên tại phần đất tranh chấp vị trí B hoàn toàn không có ao. Tại phần đất vị trí B là phần đất của tôi quản lý sử dụng, anh tôi là ông Nguyễn Văn B quản lý cây trồng trên phần đất này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Phần đất chúng tôi sử dụng từ trước đến nay, từ lúc chưa móc kênh, tại phần đất trên tôi có đào ao nuôi cá, có người lái cobe làm nhân chứng về việc đào ao nuôi cá của tôi. Giữa thửa đất 153 và thửa 152 (đất Miếu) có hàng rào làm ranh, phần đất vị trí B là phần đất Miếu, anh ông K đến trồng cây trên đó. Tại phiên tòa hôm nay tôi yêu cầu Tòa án xác định luôn phần đất vị trí Khu B thuộc quyền sử dụng của tôi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Thửa 160 (nay theo bản đồ 2010) có nguồn gốc là thửa 1374 bản đồ 1996, được cấp cho bà Trương Thị M1 năm 1996; năm 2005 bà M1 tặng cho ông Nguyễn Văn K; năm 2010 được cấp đổi thành thửa 160 tờ bản đồ 22.

Thửa 153 (nay theo bản đồ 2010) có nguồn gốc là thửa 1377 bản đồ 1996, được cấp cho ông Nguyễn Văn N năm 1996; năm 2010 được cấp đổi thành thửa 153 tờ bản đồ 22.

Công văn số 1385/CNVPĐĐ ngày 18/12/2023 (BL 185) xác định: việc cấp GCN năm 1996 và năm 2010 dựa trên hai hệ thống bản đồ khác nhau (năm 1996 vẽ từ ảnh hàng không, năm 2010 đo vẽ trực tiếp), nên số liệu và diện tích có sự chênh lệch. Diện tích đo hiện trạng phục vụ tranh chấp thay đổi do xác định ranh dựa theo ý kiến các bên và thực tế mương, ranh giới không còn đúng như bản đồ 2010.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất không tranh chấp vị trí B, C theo Mạnh trích đo 285-2023, nên Tòa sơ thẩm không xem xét.

Ông K yêu cầu ông N, bà M, ông T di dời tài sản, trả lại phần đất vị trí A theo Mảnh trích đo 285-2023; phía ông N cho rằng mình không lấn chiếm và không chấp nhận yêu cầu.

Ông K cho rằng phần đất vị trí A trước đây do ông quản lý, sử dụng làm đầm lá; đến năm 2018 thì ông N tự ý san lấp và xây chuồng bò. Theo lời trình bày của một số người làm chứng (Đệ, Đ, T4, G, T5) xác nhận trước khi ông N xây dựng, khu đất này do ông K sử dụng. Tuy nhiên, một số người làm chứng khác (M2, Bé, V) lại trình bày rằng đất vị trí A thực tế do ông N sử dụng; năm 2016 khi Nhà nước nạo vét mương, phần đất được đắp lên hai bên mương và sau đó ông N quản lý, sử dụng rồi làm chuồng bò.

Căn cứ phiếu xác minh của UBND xã L (nay là xã N) ngày 21/5/2025 (BL 283) xác định: Từ năm 1975 đến 2016 không xác định được ai quản lý phần đất vị trí A. Năm 2016 UBND có chủ trương nạo vét mương nước đắp đất lên hai bên mương (nạo vét sâu xuống tại vị trí cũ của con mương có sẵn). Từ năm 2016 đến nay ông Nguyễn Văn N là người trực tiếp quản lý, sử dụng và đã xây chuồng bò tại vị trí này. Như vậy lời khai của những người làm chứng (M2, B1, V) phù hợp với xác minh của UBND xã.

Tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới liên quan đến việc cấp Giấy CNQSDĐ của các đương sự, phía bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết luôn phần đất tại vị trí B nên cần hủy án, giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, hủy Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn bà Võ Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Tây Ninh có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K:

[2.1] Xét phần đất tranh chấp vị trí A, diện tích 171,3m² theo Mảnh trích đo địa chính số 285-2023 duyệt ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

[2.2] Xét thấy, ngày 24/9/1996, bà Trương Thị M1 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1374, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.765m², loại đất T, đất toạ lạc xã L, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 285-2023 duyệt ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thì phần đất được cấp bao gồm: phần diện tích 5.229,1m² thuộc thửa đất số 160; phần đất vị trí A diện tích 171,3m²; phần đất vị trí B diện tích 37,2m² và phần đất vị trí C diện tích 239,8m² (mương

nước) khi cấp giấy không có đo đạc và cắm mốc thực tế thửa đất. Năm 2005, bà Trương Thị M1 tặng cho thửa đất số 1374, tờ bản đồ số 3 cho con là ông Nguyễn Văn K, khi tặng cho không có đo đạc và cắm mốc giới thực tế thửa đất. Năm 2010, thửa đất số 1374, tờ bản đồ số 3 được cấp đổi thành thửa 160, tờ bản đồ số 22, diện tích 5.754,8m², do đo đạc lập bản đồ địa chính mới.

[2.3] Xét thấy, ngày 30/9/1997, ông Nguyễn Văn N được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với thửa đất số 1377, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.416m², loại đất T, đất toạ lạc xã L, huyện T, tỉnh Long An. Năm 2010, thửa đất số 1377 tờ bản đồ số 3 được cấp đổi thành thửa 153, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.419,1m², do đo đạc lập bản đồ địa chính mới.

[2.4] Xét, theo Mệnh trích đo địa chính số 285-2023 duyệt ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thì thửa đất số 160 của ông K có nương nước ngang qua. Tuy nhiên, theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đề ngày 01/12/2009 có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Long An cũ đang được lưu trữ tại Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh, có thể hiện toạ độ các cạnh thì sơ đồ thửa đất số 160 không thể hiện có nương nước đi ngang qua thửa đất. Như vậy, có sự không thống nhất giữa Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đề ngày 01/12/2009 có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Long An cũ với hiện trạng thực tế của thửa đất. Do đó, cần thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ tại thời điểm đo đạc lập bản đồ địa chính mới năm 2009 thì hiện trạng thực tế thửa đất 160 là như thế nào và ai là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án. Mặt khác, tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày trước đây do ông xác định phần đất vị trí B, diện tích 37,2m² là đất Miếu nên không tranh chấp. Tuy nhiên, theo Mệnh trích đo địa chính số 180-2023 duyệt ngày 10/7/2023 và Mệnh trích đo địa chính số 285-2023 duyệt ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thì phần đất vị trí B diện tích 37,2m² không thuộc đất Miếu và ông K xác định đang quản lý phần đất trên nên ông có đơn yêu cầu Toà án giải quyết xác định phần đất vị trí B diện tích 37,2m² thuộc quyền sử dụng của ông.

[2.5] Xét thấy, do ông N có yêu cầu Toà án giải quyết xác định phần đất vị trí B diện tích 37,2m² theo Mệnh trích đo địa chính số 285-2023 duyệt ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thuộc quyền sử dụng của ông nhưng chưa được Toà án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Mặt khác, theo Mệnh trích đo địa chính số 285-2023 thì phần đất vị trí B diện tích 37,2m² nằm liền kề phía ngoài phần đất tranh chấp vị trí A diện tích 171,3m². Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết huỷ án sơ thẩm giao hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại cùng chung một vụ án để đảm bảo vụ án giải quyết được toàn diện, khách quan và đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, huỷ bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và cũng thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh.

Giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và cũng thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân