

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 834/2025/DS-PT
Ngày: 25/12/2025
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 Đinh Tiền Phương

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Mai

Bà Dương Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thùy Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 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 535/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 674/2025/QĐ-PT ngày 30/10/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 392/2025/QĐ-PT ngày 03/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Văn R, sinh năm 1949; (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1950; địa chỉ: ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh;

Đại diện theo uỷ quyền của bà S là bà Võ Thị Kim K, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản uỷ quyền ngày 17/12/2025) (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông R và bà S là luật sư Nguyễn Thị Mỹ H – Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Phạm Tấn L, sinh năm 1977; Địa chỉ: ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh; (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Tấn L.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày*: Phần đất tranh chấp thuộc 01 phần diện tích 13.640m², thuộc các thửa số 2333, 2334, 2335, 2336, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2419, 2420, 2421, 2422, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2482 tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912 QSDĐ/56/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/4/1999 cho ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S đứng tên. Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông R để lại, có hướng Nam giáp với bờ kênh. Năm 2019 gia đình ông R làm hàng rào xung quanh phần diện tích đất 13.640m² thì cán bộ nhà nước đề nghị gia đình ông R xây hàng rào chừa đất ra làm lưu thông kênh N8-12, thì gia đình ông R chấp hành, nên xây hàng rào kẽm B40 thì xây thẳng cắt ngang thửa số 2477 chừa diện tích đất 472.5m² làm lưu thông kênh.

Năm 2020 ông Phạm Tấn L đến làm hàng rào trên đất tranh chấp thì gia đình ông R có ngăn cản nhưng nghĩ là đất thuộc không lưu kênh của nhà nước, sau này nhà nước cũng buộc di dời, đến năm 2021 thì ông L trồng bưởi. Năm 2024 ông L có đơn yêu cầu giải quyết, qua giải quyết được biết thửa số 2477, tờ bản đồ số 03 của ông R thì ông L cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 160, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 359942, số vào sổ CH00263 (CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/6/2011.

Nay ông R và bà S rút yêu cầu hủy 1 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 359942, số vào sổ CH 00263(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/6/2011 cho ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P đối với thửa 160 tờ bản

đồ 20 diện tích 667,7m² và yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Tấn L phải di dời tài sản trên đất tranh chấp trả cho ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S phần đất diện tích 157,8m², thuộc một phần thửa 2477, tờ bản đồ số 03, vị trí đất tại ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912QSDĐ/56/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/4/1999 cho ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông cụ Phạm Văn T để lại cho cụ Phạm Văn N, cụ N sử dụng sau đó để lại cho cha ông Luật là Phạm Văn O và cha ông Luật để lại cho ông L vào năm 2003 đến năm 2011 ông L đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính có đến xem xét hiện trạng, thẩm định, xác minh phần đất. Năm 2019 ông R xây hàng rào, khi xây hàng rào ông L có xuống UBND xã H để báo về việc ông R xây dựng hàng rào lấn qua đất của ông L và ông L có yêu cầu cán bộ địa chính lên xác định thì gia đình ông R cam kết không lấn đất nếu có lấn đất thì tháo dỡ hàng rào. Đến năm 2021 khi tiến hành lập hồ sơ xin cấp đổi chuyển sang hệ thống bản đồ lưới 2005 thì ông L phát hiện ông R xây dựng hàng rào lấn qua đất của ông 195.2m² diện tích còn lại của thửa số 160, tờ bản đồ 20 nên mới phát sinh tranh chấp.

Nay ông L và bà P không đồng ý theo yêu cầu của ông R và bà S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ Điều 147, 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 12, Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S đối với ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P.

Buộc ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P trả lại cho ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S diện tích đất 157,8m², một phần của thửa số 160, tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 359942, sổ vào sổ CH 00263(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/6/2011 cho ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P (tương ứng một phần thửa 2477, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912QSDĐ/56/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày

01/4/1999 cho ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S), đất tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh); có tứ cận: Đông giáp đường đất dài 7.90m và phần đất còn lại thửa 2477 dài 3.32m; Tây giáp phần đất còn lại của thửa 160 (tương ứng thửa 2477) dài 6.05m + 2.71m; Nam giáp phần đất còn lại của thửa 160 dài 16.76m; Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 2447 dài 15.76m.

Ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S được quyền sở hữu các tài sản có trên đất gồm: 08 cây bưởi và hàng rào lưới B40 không xây chân có diện tích dài 10,17m x cao 2m.

Buộc ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P số tiền 12.082.000 đồng.

Kể từ ngày ông L và bà P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông R và bà S không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông R và bà S còn phải trả cho ông L và bà P số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S đối với ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 359942, số vào sổ CH 00263(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/6/2011 cho ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P đối với thửa 160 tờ bản đồ 20 diện tích 667,7m².

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

Ngày 30/7/2025, bị đơn ông Phạm Tấn L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 30/7/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh theo hướng sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về án phí sơ thẩm và bổ sung trong phần quyết định của bản án phúc thẩm về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn L do ông L rút yêu cầu khởi kiện nhưng

bản án sơ thẩm không tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông L là có thiếu sót và không đúng với quy định của pháp luật. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Phạm Tấn L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại cho đúng với quy định của pháp luật.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Phạm Tấn L trình bày: Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ để lại cho ông L. Năm 2019, ông R xây dựng hàng rào cũng không rào phần đất tranh chấp vì cho rằng phần đất này là chừa ra cho phần kênh lưu thông. Như vậy, ông R đã xác định phần đất của mình chỉ đến hàng rào. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước là đúng quy định của pháp luật. Trong khi thực tế phần đất tranh chấp do gia đình ông L quản lý sử dụng từ xưa cho đến nay. Hiện tại, ông L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 160 từ năm 2011 cho đến nay là đúng với quy định của pháp luật. Đồng thời, ông L có xây dựng hàng rào sau hàng rào B40 do phía bên ông R đã xây dựng trước đó. Phần đất tranh chấp ông L đã xây dựng hàng rào và có trồng một số cây bưởi. Đối với phần đất 47m² thể hiện trong hàng rào B40 do ông R đang quản lý sử dụng cũng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 160 đã cấp cho ông L thì ông L xác định cũng tranh chấp toàn bộ. Ông L thống nhất với kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh không có ý kiến gì. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Phương trình B: Bà P thống nhất với lời trình bày của ông L và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông R và bà S trình bày: Diện tích đất tranh ông R và bà S được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 01/4/1999, còn ông L và bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/6/2011 là sau ông R và bà S. Diện tích đất tranh chấp ông R và bà S sử dụng ổn định đến khi xây dựng hàng rào thì cán bộ địa

chính không cho xây dựng hết đất do để chừa hành lang bờ đê nên gia đình ông R không xây dựng hết đất. Đến năm 2021, ông L đến trồng bưởi gia đình ông R và bà S không ngăn cản là nghĩ đất này thuộc bờ đê thì ông L trồng cây mặt kệ ông L nhưng sau đó ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy cho ông L bị trùng trên phần đất của ông R và bà S được cấp trước đó. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án là phù hợp với quy định. Từ đó, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Tấn L và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 30/7/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh.

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 bị đơn ông Phạm Tấn L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: 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 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh. Xét kháng cáo của ông Phạm Tấn L là không có căn cứ để chấp nhận. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận. Từ đó, 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 dân sự sơ thẩm về án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Phạm Tấn L thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh thực hiện theo đúng quy định tại Điều 278, Điều 279, Điều 280 và Điều 281 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo vẫn

giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người kháng nghị giữ nguyên yêu cầu kháng nghị. 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] Theo hồ sơ vụ án thể hiện, trước đây, ông L khởi kiện yêu cầu ông R và bà S trả lại 195,2m² thuộc một phần thửa đất 160, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ông R và bà S có yêu cầu phản tố xác định phần đất ông L đang tranh chấp là quyền sử dụng đất của ông R và bà S. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án thì đại diện theo ủy quyền của ông L có đơn xin rút lại đơn khởi kiện. ông R và bà S vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo số 01/TB-TA ngày 07/5/2025 về việc thay đổi địa vị tố tụng của đương sự, xác định lại ông R và bà S là nguyên đơn; ông L là bị đơn và bà P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong bản án sơ thẩm lại không nhận định việc rút đơn của ông L trong phần nhận định của Tòa án sơ thẩm là có thiếu sót, dẫn đến không tuyên phần đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông L là có thiếu sót cho nên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung vấn đề này cho phù hợp với tình tiết, nội dung có trong hồ sơ vụ án cho đúng với quy định của pháp luật. Tòa án cấp thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn ông Võ Văn R có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt ông R.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bị đơn ông Phạm Tấn L 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 có kháng cáo theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L xác định phần đất diện tích 157,8m² mà ông R và bà S đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của ông L.

[5] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Trên có sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết vụ án là đúng với quy định của pháp luật được quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh.

[6] Ông R và bà S yêu cầu Tòa án buộc ông L và bà P phải di dời tài sản trên đất tranh chấp trả cho là ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S phần đất diện tích 157,8m², thuộc một phần thửa 2477, tờ bản đồ số 03, vị trí đất tại ấp Đ, xã H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912QSDĐ/56/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/4/1999 cho ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S. Ông L và bà P không đồng ý theo yêu cầu của ông R và bà S.

[7] Về nguồn gốc phần diện tích đất đang tranh chấp, theo hồ sơ cấp đất và theo Bản trích đo địa chính thửa đất số 315 do Công ty TNHH MTV V đo vẽ và được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh G duyệt vào ngày 20/6/2025, thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 157,8m² thuộc một phần của thửa số 160, tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 359942, sổ vào sổ CH 00263(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/6/2011 cho ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P đăng ký kê khai (trong đó có diện tích 157,8m², tương ứng một phần thửa 2477, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912QSDĐ/56/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/4/1999 cho ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S) do ông R kê khai đăng ký. Đất tranh chấp tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh. Theo hồ sơ thể hiện, thửa đất 160 của ông L, bà P và thửa đất 2477 của ông R khi đăng ký kê khai đều không đo đạc thực tế.

[8] Theo họa đồ vị trí và trích lục bản đồ vị trí thửa đất số 2477 của ông R (Bút lứt 22, 74 và 23) và theo hồ sơ cấp đất của ông R, ông L và bà P thể hiện, ông R là người đất ký kê khai và quản lý sử dụng phần đất tranh chấp trước. Về hình thể thửa đất 2477 của ông R theo trích lục bản đồ địa chính và Bản trích đo địa chính thửa đất số 315 do Công ty TNHH MTV V đo vẽ và được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh G duyệt vào ngày 20/6/2025 theo ranh bản đồ địa chính 299 là phù hợp với đất mà ông R được cấp. Xét về quá trình sử dụng, ông R đã sử dụng phần đất tranh chấp trước. Đến năm 2019, ông R có xây dựng hàng rào B40 mà có chừa phần lưu thông kênh N8-12 theo như ông R trình bày. Ngược lại, ông L và bà P đăng ký kê khai sau và xác định chỉ quản lý sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 160, còn phần đất còn lại của thửa 160 là của người khác đang quản lý sử dụng (ông Võ Thanh L2) nhưng cơ quan quản lý đất đai cấp nhằm cho ông L và bà P. Đồng thời, theo hồ sơ thể hiện, khi đăng ký kê khai cấp đối với phần đất 160 trong đó có diện tích đất đang tranh chấp không thể hiện có đo đạc thực tế hay xem xét thẩm định thực tế nên dẫn đến cấp trùng thửa với thửa đất của ông R và bà S được cấp giấy vào ngày 01/4/1999. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L

cũng xác định khi đăng ký kê khai đối với phần đất đang tranh chấp thì có biết đất đã chấp cho ông R nhưng việc cấp giấy cho địa chính xã và cơ quan cấp giấy thực hiện nên ông L cũng không rành. Mặt khác, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2025 (bút lục số 47, 48) thể hiện và tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và bà P xác định trên phần đất tranh chấp ông L và bà P có xây dựng hàng rào lưới b40, không xây chân móng xây dựng năm 2020 và có trồng cây bưởi vào năm 2021 hiện nay các cây bưởi đã được 04 năm tuổi.

[9] Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định việc cấp đất cho ông L và bà P đối với phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất 160 là không đúng đối tượng sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R và bà S yêu cầu ông L và bà P trả lại cho ông R và bà S diện tích đất 157,8m² thuộc một phần thửa 2477, tờ bản đồ số 03 là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật. Đồng thời, cho ông R và bà S được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm 08 cây bưởi và hàng rào lưới B40 không xây chân có diện tích dài 10,17m x cao 2m; buộc ông R và bà S có nghĩa vụ thanh toán cho ông L và bà P số tiền 12.081.480 đồng (làm tròn số là 12.082.000 đồng) là phù hợp.

[10] Ông L kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là hợp lý và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 17.800.000 đồng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do tranh chấp giữa ông R và bà S với ông L đối với phần đất tranh chấp xem ai là quyền sở hữu đối với phần đất này do đó, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R và bà S nên ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Bộ luật Tố tụng dân sự là mới đúng với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần đất tranh chấp là không đúng với quy định của pháp luật. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12- Tây Ninh. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí này cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[13] Xét lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[14] Từ những nhận định tại các đoạn [2], [9], có căn cứ chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 30/7/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

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

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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Tấn L.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Căn cứ Điều 147, 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 12, Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S đối với ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P.

1.1 Buộc ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P trả lại cho ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S diện tích đất 157,8m², một phần của thửa số 160, tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 359942, sổ vào sổ CH 00263(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/6/2011 cho ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P (tương ứng một phần thửa 2477, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01912QSĐĐ/56/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/4/1999 cho ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S), đất tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện

G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh); có tứ cận: Đông giáp đường đất dài 7.90m và phần đất còn lại thửa 2477 dài 3.32m; Tây giáp phần đất còn lại của thửa 160 (tương ứng thửa 2477) dài 6.05m + 2.71m; Nam giáp phần đất còn lại của thửa 160 dài 16.76m; Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 2447 dài 15.76m.

1.2 Ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S được quyền sở hữu các tài sản có trên đất gồm: 08 cây bưởi và hàng rào lưới B40 không xây chân có diện tích dài 10,17m x cao 2m.

1.3 Buộc ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P số tiền 12.082.000 đồng.

Kể từ ngày ông L và bà P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông R và bà S không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông R và bà S còn phải trả cho ông L và bà P số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S đối với ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 359942, số vào sổ CH 00263(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/6/2011 cho ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị P đối với thửa 160 tờ bản đồ 20 diện tích 667,7m².

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn L về việc yêu cầu ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S trả lại 195,2m² thuộc một phần thửa đất 160, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Đá Hàng, xã Hiệp Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Ông L phải chịu là 17.800.000 để trả lại cho ông R và bà S.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Buộc ông Phạm Tấn L phải chịu 300.000 đồng đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0010314 ngày 10/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12 – Tây Ninh). Hoàn trả lại số tiền chênh lệch cho ông L là 2.200.000 đồng.

6.2 Ông R và bà S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Phạm Tấn L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Phạm Tấn L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001914 ngày 30/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Phạm Tấn L đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm

4. Về hướng dẫn thi hành 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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm - TANDTC tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 –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