

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 115/2026/DS-PT

Ngày: 26/01/2026

“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: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Bà Đinh Thị Ngọc Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu 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 Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 641/2025/TLPT-DS, ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 966/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Quang H, sinh năm 1988; nơi cư trú: Tổ 06, ấp 1, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Tổ 06, ấp 1, xã T, tỉnh Tây Ninh) có mặt;

2. *Bị đơn:* Bà Võ Hoàng Thanh L, sinh năm 1971 và ông Võ Phi Hùng H1, sinh năm 1972; cùng nơi cư trú: 257-259 Đường C, phường C, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: 257-259 Đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1948; nơi cư trú: 251 Đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 02/12/2024 và ngày 20/01/2025), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Quang Vũ bà bà Huỳnh Thị Phương Anh – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Công Bình, thuộc đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (viết tắt:

Agribank); địa chỉ trụ sở: Số 02 L, phường G, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng Giám đốc Agribank, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Toàn V: Ông Nguyễn Văn L – Chức vụ: Phó Giám đốc Agribank chi nhánh Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền số: 1753/QĐ-NHNO-TCNS, ngày 24/6/2025), vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L: Ông Võ Thanh N – Chức vụ: Phó Giám đốc Agribank chi nhánh Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền số: 527/QĐ-NHNO-TCTN, ngày 07/8/2025), vắng mặt.

- Ông Lê Quang H2, sinh năm 1961; nơi cư trú: Tổ 06, ấp 1, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt;

- Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1948; nơi cư trú: 251 Đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt;

- Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1981; nơi cư trú: Ấp 6, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt;

- Ông Vũ Xuân P, sinh năm 1984; nơi cư trú: Ấp 7, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 12 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13 tháng 6 năm 2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quang H trình bày:

Vào ngày 16/5/2024 ông được cha mẹ ruột là ông Lê Quang H2, bà Nguyễn Thị T làm thủ tục tặng cho ông phần đất diện tích **35.413,3m²** thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại ấp Trảng Ba Chân, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tân Châu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 30/5/2024. Nguồn gốc đất do cha ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ vào ngày 25/3/2004 diện tích đất là 35.000m² đất thuộc thửa 314, tờ bản đồ số 12 (diện tích đất, tờ bản đồ, thửa đất số là hệ thống bản đồ cũ, tờ bản đồ mới là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 42, diện tích **35.413,3m²**) với giá 158.000.000 đồng, đến ngày 11/11/2004 được UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ. Khi cha, mẹ ông nhận chuyển nhượng đất của ông Đ trên đất đang trồng cây cao su, sau đó cha mẹ ông tiếp tục trồng cây cao su đến năm 2023 thì thanh lý cây cao su. Quá trình nhận chuyển nhượng đất ông Đ và làm thủ tục tặng cho ông thì ranh đất vẫn rõ ràng cụ thể: Hướng Bắc có 02 trụ bên tông làm ranh; hướng Nam giáp đất bà L, ông H1 có một con đường rộng 03m để đi chung, ranh đất là giữa con đường đi của hai bên; hướng Đông giáp đất ông D có ranh trụ bên tông; hướng Tây giáp đất ông T thì nhìn về hướng Bắc

giáp Nông trường cao su thì có trụ bên tông, còn nhìn về hướng Nam giáp đất bà L, ông H1 là con đường đi.

Cha, mẹ ông quản lý sử dụng phần đất này đến năm 2024 làm thủ tục cấp đổi sổ đỏ qua hệ thống bản đồ chính quy, sau khi làm thủ tục cấp đổi sang hệ thống bản đồ chính quy thì diện tích đất tăng từ 35.000m² lên 35.413,3m², lý do diện tích đất tăng là do cơ quan có thẩm quyền cấp đúng với hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông. Khi cha, mẹ ông làm thủ tục cấp đổi sang hệ thống bản đồ chính quy thì có các hộ sử dụng đất tiếp giáp ký xác nhận ranh đất thể hiện hiện trạng sử dụng đất. Việc ký kết giáp ranh gồm hướng Đông ông D ký, hướng Tây thì ông T ký, hướng Nam thì bà Võ Hoàng Thanh L ký, còn hướng Bắc thì Nông trường Cao su ký đóng dấu. Sau khi được cha mẹ tặng đất thì ông trồng mì trên đất cho đến nay, quá trình sử dụng phần đất tiếp giáp đất bà L, ông H1 sử dụng ổn định, hiện nay toàn bộ diện tích đất ông đang cho ông Vũ Xuân P mướn đất trồng mì, việc mướn từ năm 2023 do cha ông làm hợp đồng mướn, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đang giữ, không cầm cố hay thế chấp cho bên thứ 03. Sau khi bà H có tranh chấp đất với ông T thì bà L, ông H1 tiến hành đào 03 con mương trên đất ông diện tích 862m² làm cản trở việc sản xuất đất. Do đó, nay ông yêu cầu ông Võ Phi Hùng H1, bà Võ Hoàng Thanh L trả lại phần đất diện tích 862m², nằm trong tổng diện tích đất 35.413,3m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ 42; đất tọa lạc tại ấp Trảng Ba Chân, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh); đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông D; hướng Tây giáp đất ông T; hướng Nam giáp đất bà L, ông H1; hướng Bắc giáp đất ông H. Đối với các mương bà L, ông H1 đã đào trên phần đất tranh chấp ông không yêu cầu bà L, ông H1 san lấp lại mà ông sẽ tiến hành san lấp các mương này.

Tại bản tự khai ngày 12/02/2025 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Vương Sơn Hải thống nhất trình bày:

Phần đất bà L, ông H1 hiện đang quản lý sử dụng có nguồn gốc do gia đình khai hoang từ năm 1989 đến năm 1997 được UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ diện tích 167788m² đất thuộc các thửa 169, 272, 316, 390, tờ bản đồ số 12. Đến ngày 01/8/2012 thì bà L làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng Tuấn diện tích 30.000m² thuộc một phần thửa 272, tờ bản đồ số 12, đến ngày 09/9/2013 ông Tuấn đã được cấp GCNQSDĐ. Sau khi chuyển nhượng cho ông Tuấn diện tích đất còn lại là 137788m² thuộc các thửa 269, 316, 390 và 01 phần thửa 272, tờ bản đồ số 12. Đến ngày 25/10/2018 bà L đã làm thủ tục cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy với diện tích 139.734m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại ấp Trảng Ba Chân, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, phần đất này tiếp giáp với đất ông Trần Văn Đ về hướng Bắc, sau đó ông Đ chuyển nhượng cho ông H2 và ông H2 tặng cho lại ông H thì ranh đất giữa hai bên là rõ ràng cụ thể, bà L, ông H1 có trồng cây xà cừ làm ranh, hiện nay cây xà cừ không còn tuy nhiên còn có rễ cây xà cừ. Lý do

đất tăng diện tích lên sau khi cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy là do sử dụng đúng với diện tích quản lý sử dụng thực tế và có sự sai sót trong quá trình đo đạc nên diện tích tăng lên đến 1946m². Phần đất của bà L, ông H1 được cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy vào năm 2018 trước khi ông H2 làm thủ tục tặng cho ông H. Hiện trạng đất bà L, ông H1 đang giảm so với diện tích đã được cấp sổ đỏ vào ngày 25/10/2018. Bà L, ông H1 trồng cây cao su trên đất từ năm 1989 cho đến tháng 6 năm 2024 thì thanh lý cây cao su, quá trình trồng cây cao su giáp đất ông H hiện nay bà L, ông H1 có chừa con đường đi chiều ngang 08m kéo dài hết đất đi về hướng tây rồi rẽ về hướng bắc giáp đất nông trường cao su để sử dụng vận chuyển xe bồn vào tưới cho cây cao su. Sau khi bà L, ông H1 thanh lý cây cao su ông H trồng qua đất ông H1, bà L nên hai bên mới xảy ra tranh chấp cho nên bà L tiến hành đào mương để ông H không trồng lấn qua đất bà L, ông H1.

Đối với Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 55/2025/SĐHT-CTY, ngày 07/3/2025 do Công ty TNHH MTV Vật liệu T đo vẽ phần đất hai bên tranh chấp thì bị đơn không đồng ý, nhưng bà L, ông H1 vẫn không yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp. Với lý do khi đo đạc làm giảm diện tích của ông Võ Hoàng Tuấn 5000m², phần đất của ông Đ bán cho ông H2 diện tích 35.000m² và đất bà L giáp ranh nhau từ năm 1989 đến năm 2024 không có tranh chấp ranh giới rõ ràng, khi đo đạc diện tích đất ông H2 tăng lên 862m² thành 35413,3m² là có lấn đất của bà L, ông H1 chứ không phải là bà L, ông H1 lấn đất ông H.

Do đó, nay ông H yêu cầu ông Võ Phi Hùng H1, bà Võ Hoàng Thanh L trả lại phần đất diện tích 862m², nằm trong tổng diện tích đất 35413,3m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ 42 bị đơn không đồng ý vì bị đơn không lấn đất của nguyên đơn. Hiện nay phần đất diện tích 139734m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 42, bà L, ông H1 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ông Võ Phi Hùng H1 và bà Võ Hoàng Thanh L hiện đang vay vốn tại Agribank chi nhánh Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, Ngân hàng có cung cấp hồ sơ vay vốn và hồ sơ tài sản bảo đảm tiền vay cho Tòa án. Việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông H1, bà L để vay vốn tại Agribank chi nhánh Tân Châu, tỉnh Tây Ninh Ngân hàng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật (hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định) nên Ngân hàng không có ý kiến và Ngân hàng xin được vắng mặt trong vụ án này.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 24/7/2025 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang H2 trình bày:

Ông là cha ruột của Lê Quang H, đối với phần đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị L1 vào năm 2002 với giá 158.000.000 đồng diện tích 35413,3m² thuộc thửa số

03, tờ bản đồ số 42 (cũ là thửa 314, tờ bản đồ số 12, diện tích 35.000m²), đất tọa lạc tại ấp Trảng Ba Chân, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh). Khi chuyển nhượng hai bên có tiến hành đo chỉ ranh đất, giao nhận đất và trả tiền xong, khi nhận chuyển nhượng phần đất ông Đ đã được cấp GCNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2002 cho vợ chồng ông, đến năm 2003 ông chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây lâu năm, năm 2024 thì đổi sổ sang hệ thống bản đồ chính quy năm 2013 và ngày 16/5/2024 vợ chồng ông làm thủ tục tặng cho ông Lê Quang H phần đất này.

Khi nhận chuyển nhượng đất ông Đ đang trồng mì, xung quanh có trụ làm ranh giáp với đất Nông trường cao su và đất ông T (nằm về hướng Bắc), còn về hướng Nam giáp với đất bà L, ông H1 hai bên có sẵn con đường đi làm ranh mỗi bên chừa ra 3m để làm con đường đi. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất thì lúc này đất bà L, ông H1 đang trồng cây xà cừ, sau đó bà L phá cây xà cừ để trồng cây cao su. Khi trồng cây cao su bà L, ông H1 vẫn chừa con đường để làm ranh đất giữa hai bên như hiện nay. Quá trình bà L trồng cây xà cừ, hạt bay mọc lên đất của gia đình ông nên ranh đất hai bên không lấy gốc cây xà cừ làm ranh. Hiện phần đất này ông đang cho ông Nguyễn Duy T và ông Vũ Xuân P thuê đất trồng mì, thời hạn thuê 03 năm, đến năm 2026, ông Phương và ông Thanh đã trả tiền thuê đất được 02 năm, còn năm 2026 chưa trả. Nay việc cho thuê đất giữa ông và ông Phương, ông Thanh hai bên tự thương lượng, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đối với phần đất tranh chấp thì ông đã tặng cho Hưng nên việc tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 15/8/2025 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Bà là mẹ ruột của Võ Hoàng Thanh L, Võ Hoàng Tuấn và là mẹ vợ của Võ Phi Hùng H1, hiện nay toàn bộ diện tích đất cấp cho Võ Hoàng Thanh L, Võ Phi Hùng H1, Võ Hoàng Tuấn thuộc các thửa 01, 27, tờ bản đồ số 42 hiện nay bà đang cho ông Nguyễn Duy T thuê đất trồng mì thời hạn 02 năm từ ngày 30/7/2024 đến ngày 30/7/2026 với giá 1.190.000.000 đồng, ông Thanh đã trả đủ tiền thuê đất cho bà. Do đó bà và ông Thanh không tranh chấp hợp đồng thuê mì trong vụ án này, nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì bà không đồng ý vì Loan, Hoàng không lấn đất của ông H.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 24/7/2025 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T trình bày:

Ngày 14/10/2023, ông và ông Vũ Xuân P có hùn tiền thuê phần đất diện tích 35.413,3m² tại thửa số 3, tờ bản đồ số 42 của ông H2 để trồng mì, giá thuê 105.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 03 năm từ năm 2024 đến năm 2026, đã trả tiền thuê đất được 02 năm, còn tiền thuê đất năm 2026 chưa trả. Ông Phương đứng hợp đồng thuê nhưng ông là người trực tiếp trồng mì. Khi thuê đất của ông

H2 thì giữa đất của ông H2 và đất bà L, ông H1 có con đường đi, lúc này ông H2 nói con đường này là do hai bên đều chừa đất ra để làm con đường đi, ngoài ra không có gì khác làm ranh. Lúc này đất của bà L, ông H1 chưa thanh lý cây cao su, sau đó bà L, ông H1, ông Tuấn thanh lý cây cao su, vào ngày 28/7/2024 ông có làm hợp đồng thuê với bà Nguyễn Thị Thanh H thuê đất của ông H1, bà L, ông Tuấn khoảng 17ha bao gồm diện tích 139.734m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 42, thời hạn thuê 02 năm từ năm 2024 đến năm 2026 và đã trả đủ tiền thuê đất. Sau khi trồng mì trên đất ông có đổ thêm 01 xe đá 4 x 6 để chở mì, hiện nay đá trên đường vẫn còn. Việc ông thuê đất trồng mì ông không tranh chấp nên ông không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này, đối với việc tranh chấp đất giữa ông H và bà L, ông H1 thì ông đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 24/7/2025 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân P trình bày:

Ngày 14/10/2023, ông có thuê phần đất diện tích 35.413,3m² tại thửa số 3, tờ bản đồ số 42 của ông H2 để trồng mì, giá thuê 105.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 03 năm từ năm 2024 đến năm 2026, đã trả tiền thuê đất được 02 năm, còn tiền thuê đất năm 2026 chưa trả. Khi thuê đất một mình ông đứng hợp đồng thuê nhưng có ông Thanh là người hùn tiền thuê đất, sau khi thuê ông không trồng mì, mà chỉ một mình ông Thanh trồng mì trên đất. Khi thuê đất của ông H2 thì hai bên phần đất tranh chấp có con đường đi, lúc này ông H2 nói con đường này là do hai bên đều chừa đất ra để làm con đường đi. Do đó, đối với tranh chấp giữa các bên ông yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật, đối với việc thuê đất trồng mì giữa ông với ông H2 thì ông, ông Thanh và ông H2 tự thương lượng, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Vật liệu T đo vẽ ngày 07/3/2025 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Tân Châu xác nhận ngày 11/4/2025 xác định phần đất tranh chấp có diện tích 862m².

- Theo biên bản định giá tài sản ngày 19/6/2025 của Hội đồng định giá huyện Tân Châu xác định đất tranh chấp thuộc đất trồng cây lâu năm có giá 70.000 đồng/1m² x 862m² = 60.340.000 đồng. Cây mì có giá 12.000 đồng /1m² x 862m² = 10.344.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 70.684.000 đồng.

Tại Bản án số 92/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân khu vực 11 - Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 158, 166, 175, 176, 189, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 135 và 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 147, 158, 164, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1.

- Buộc bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Quang H diện tích đất 862m², nằm trong tổng diện tích đất 35413,3m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ 42; đất tọa lạc tại ấp Trảng Ba Chân, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp Trảng Ba Chân, xã T, tỉnh Tây Ninh), có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông D dài 5.10m; hướng Tây giáp đất ông T dài 5.90m; hướng Nam giáp đất bà L, ông H1 dài 185.88m; hướng Bắc giáp đất ông H dài 185.76m.

- Ghi nhận nguyên đơn ông Lê Quang H không yêu cầu bị đơn bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 san lấp 03 (ba) con mương trên đất tranh chấp.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 55/SĐHT-CTY, ngày 07/3/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vật liệu T).

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Quang H số tiền 33.000.000 (ba mươi ba triệu) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

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

Ngày 22/9/2025 bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông ông Lê Quang Vũ, bà Huỳnh Thị Phương Anh thống nhất trình bày: Tại phiên tòa bị đơn xác định yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, do đây là vụ án tranh chấp có ngạch, nhưng cấp sơ thẩm lại xác định là vụ án không có giá ngạch; cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh, chưa làm rõ diện tích đất ông Võ Hoàng Tuấn bị giảm so diện tích ông Tuấn được cấp; không đưa ông Võ Hoàng Tuấn; ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị L1 và Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu (cơ quan đã cấp sổ cho ông H2) vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng. Vì những lý do trên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định.

Ông Lê Quang H trình bày: Đất của ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định nên ông không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà L, ông H1.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; ông Lê Quang H2; ông Nguyễn Duy T; ông Vũ Xuân P có đơn đề nghị vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; ông Lê Quang H2; ông Nguyễn Duy T và ông Vũ Xuân P theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Lê Quang H yêu cầu bà Võ Hoàng Thanh L và ông Võ Phi Hùng H1 trả lại diện tích đất 862m², nằm trong tổng diện tích đất 35413,3m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ 42, đất tọa lạc tại ấp Trảng Ba Chân, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp Trảng Ba Chân, xã T, tỉnh Tây Ninh) bà L, ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 thấy rằng:

[3.1] Qua đo đạc thực tế và xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Phần đất tranh chấp có diện tích 862m², nằm trong tổng diện tích đất 35.413,3m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ 42; đất tọa lạc tại ấp Trảng Ba Chân, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Quang H; đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông D dài 5.10m; hướng Tây giáp đất ông T dài 5.90m; hướng Nam giáp đất bà

L, ông H1 dài 185.88m; hướng Bắc giáp đất ông H dài 185.76m, hiện trạng đất do ông H đang quản lý, hiện đang cho ông Nguyễn Duy T và ông Vũ Xuân P thuê trồng mì từ năm 2024 đến năm 2026, hiện ông Thanh đang trồng cây mì và bà L, ông H1 đào 03 cái mương trên đất tranh chấp.

[3.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp nguyên đơn trình bày đất có nguồn gốc do cha mẹ ông H là ông H2, bà Tiên nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị L1 vào năm 2004, đất thuộc thửa 314, tờ bản đồ số 12, diện tích 35.000m², đến năm 2024 thì đổi sổ sang hệ thống bản đồ chính quy và ngày 16/5/2024 cha mẹ ông H làm thủ tục tặng cho ông Lê Quang H phần đất này. Sau khi cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy phần đất của cha mẹ ông tăng từ 35000m² lên 35413,3m², việc tăng diện tích là do cơ quan có thẩm quyền cấp đúng với hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông H.

[3.3] Về nguồn gốc phần đất của bị đơn gia đình khai hoang năm 1989 đến năm 1997 được UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ diện tích 167788m² đất thuộc các thửa 169, 272, 316, 390, tờ bản đồ số 12. Đến ngày 01/8/2012 thì bà L làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng Tuấn diện tích 30.000m² thuộc một phần thửa 272, tờ bản đồ số 12, đến ngày 09/9/2013 ông Tuấn đã được cấp GCNQSDĐ. Sau khi chuyển nhượng cho ông Tuấn diện tích đất còn lại là 137788m² thuộc các thửa 269, 316, 390 và 01 phần thửa 272, tờ bản đồ số 12. Đến ngày 25/10/2018 bà L đã làm thủ tục cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy với diện tích 139.734m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại ấp Trảng Ba Chân, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phần đất này tiếp giáp với đất ông Trần Văn Đ về hướng Bắc, sau đó ông Đ chuyển nhượng cho ông H2 và ông H2 tặng cho lại ông H thì ranh đất giữa hai bên là rõ ràng cụ thể, bà L, ông H1 có trồng cây xà cừ làm ranh, hiện nay cây xà cừ không còn tuy nhiên còn có rễ cây xà cừ. Lý do đất tăng diện tích lên sau khi cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy là do sử dụng đúng với diện tích quản lý sử dụng thực tế và có sự sai sót trong quá trình đo đạc nên diện tích tăng lên đến 1946m². Phần đất của bà L, ông H1 được cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy vào năm 2018 trước khi ông H2 làm thủ tục tặng cho ông H. Hiện trạng đất bà L, ông H1 đang giảm so với diện tích đã được cấp sổ đỏ vào ngày 25/10/2018.

[3.4] Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế cũng như căn cứ các tài liệu chứng cứ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Tân Châu cung cấp thể hiện hiện trạng ông H đang sử dụng diện tích đất còn thiếu so với diện tích được cấp GCNQSDĐ ngày 30/5/2024 và tính diện tích đất tranh chấp 862m² trùng với ranh bản đồ địa chính theo bản đồ đo đạc chính quy năm 2013 thể hiện diện tích đất ông H đủ theo GCNQSDĐ cấp ngày 30/5/2024. Mặt khác, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận từ trước đến năm 2024, các bên đều sử dụng đất ổn định, đất có ranh giới rõ ràng cụ thể, giữa hai phần đất tranh chấp có con đường đi, sau khi cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy hệ thống bản đồ 2013 diện tích đất ông H2 (nay là ông H), bà L, ông H1 đều tăng diện

tích so với hệ thống bản đồ 299 là do đúng với diện tích hiện trạng đang quản lý sử dụng.

[3.5] Bị đơn cho rằng khi đo đạc diện tích đất ông H2 tăng từ 35.000m² lên 35.413,3m² tăng 862m² thể hiện lần đất của bà L, ông H1 chứ không phải là bà L, ông H1 lần đất ông H, khi đo đạc cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy không có mặt bà L, ông H1. Tuy nhiên diện tích đất bà L, ông H1 làm thủ tục cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy 2013 vào năm 2018 đến ngày 25/10/2018 bà L, ông H1 được cấp GCNQSDĐ diện tích 139734m², thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 42. Phần đất ông H2 làm thủ tục cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy 2013 vào năm 2024 được cấp GCNQSDĐ ngày 30/5/2024, như vậy phần đất bà L, ông H1 cấp đổi sang hệ thống bản đồ chính quy trước phần đất ông H2. Mặt khác khi ông H2 làm thủ tục cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy có ký xác nhận ranh của các hộ sử dụng đất tiếp giáp đất với đất ông H2 trong đó có bà L ký xác nhận, hơn nữa khi làm thủ tục cấp đổi diện tích đất ông H2 tăng so với hệ thống bản đồ 299 UBND xã Suối Ngô (nay là xã Tân Hòa) niêm yết Thông báo về việc cấp đổi tăng diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang H2 hết thời hạn niêm yết không có ai khiếu nại, tranh chấp đổi diện tích đất tăng của ông H2 nên việc ông H2 đã được cấp GCNQSDĐ sang hệ thống bản đồ 2013 là đúng trình tự quy định của pháp luật, trên cơ sở cấp GCNQSDĐ cho ông H2, nên ông H2 đã làm thủ tục tặng cho ông H theo hiện trạng sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ.

[3.6] Bị đơn cho rằng hiện trạng sử dụng đất của bị đơn theo kết quả đo đạc do Công ty TNHH MTV Vật liệu T đo vẽ ngày 07/3/2025 thể hiện đất của bị đơn đang giảm so với diện tích đã được cấp GCNQSDĐ, không có sự chứng kiến của cơ quan có thẩm quyền và do Công ty đo đạc sai đã lấy diện tích đất của ông Võ Hoàng Tuấn sang diện tích đất cho ông H. Tuy nhiên khi đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2025 có mặt của các đương sự, có sự chứng kiến của cơ quan có thẩm quyền và dựa trên sự chỉ ranh của các đương sự nên Công ty TNHH MTV Vật liệu T đã đo vẽ theo hiện trạng sử dụng đất. Hơn nữa qua làm việc với ông Võ Hoàng Tuấn, ông Tuấn thừa nhận sau khi cấp đổi sang hệ thống bản đồ chính quy thể hiện diện tích đất ông Tuấn tăng 42,3m² so với bản đồ 299 và ông Tuấn, bà L, ông H1 vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp. Hơn nữa sau khi cấp đổi qua hệ thống bản đồ chính quy bà L, ông H1, ông Tuấn đã thế chấp GCNQSDĐ này vay vốn tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Tân Châu, điều này thể hiện bà L, ông H1, ông Tuấn đồng ý với hiện trạng sử dụng đất cấp theo hệ thống bản đồ chính quy 2013.

[3.7] Việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H trình bày bà L, ông H1 có trồng cây xà cừ giữa hai phần đất tranh chấp để làm ranh, hiện nay cây xà cừ không còn tuy nhiên còn có rễ cây xà cừ. Tuy nhiên, qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và qua xác minh những người làm chứng thì trên phần đất tranh chấp không thể hiện có cây xà cừ làm ranh và bà H cũng không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình đối với cây xà cừ làm ranh này.

[3.8] Từ những phân tích trên xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H bà L, ông H1 trả lại cho ông H diện tích đất 862m², nằm trong tổng diện tích đất 35413,3m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ 42; đất tọa lạc tại ấp Trảng Ba Chân, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) của ông H là có căn cứ chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L ông H1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm do đây là vụ án tranh chấp có ngạch, nhưng cấp sơ thẩm lại xác định là vụ án không có giá ngạch; cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất ông Võ Hoàng Tuấn bị giảm so diện tích ông Tuấn được cấp; không đưa ông Võ Hoàng Tuấn; ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị L1 và Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu (cơ quan đã cấp sổ cho ông H2) vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là không có căn cứ chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 158, 166, 175, 176, 189, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 135 và 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 147, 158, 164, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1.

- Buộc bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Quang H diện tích đất 862m², nằm trong tổng diện tích đất 35413,3m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ 42; đất tọa lạc tại ấp Trảng Ba Chân, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp Trảng Ba Chân, xã T, tỉnh Tây Ninh), có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông D dài 5.10m;

hướng Tây giáp đất ông T dài 5.90m; hướng Nam giáp đất bà L, ông H1 dài 185.88m; hướng Bắc giáp đất ông H dài 185.76m.

- Ghi nhận nguyên đơn ông Lê Quang H không yêu cầu bị đơn bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 san lấp 03 (ba) con mương trên đất tranh chấp.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 55/SĐHT-CTY, ngày 07/3/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vật liệu T).

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Quang H số tiền 33.000.000 (ba mươi ba triệu) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Quang H cho đến khi thi hành án xong, bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 còn phải trả cho ông Lê Quang H số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Hoàng Thanh L và ông Võ Phi Hùng H1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự.

Ông Lê Quang H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Lê Quang H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0006984, ngày 18 tháng 12 năm 2024 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003530, ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là: Phòng thi hành án dân sự khu vực 11- Tây Ninh).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí **bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1 (do Nguyễn Ngọc Lâm nộp thay)** đã nộp theo Biên lai thu số 0004939 ngày 23/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận **bà Võ Hoàng Thanh L, ông Võ Phi Hùng H1** đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 11-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Thúy Hằng