

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 489/2026/DS-PT

Ngày: 26-3-2026

Về việc " tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy việc cấp nhật lỗi đi công cộng trên bản đồ địa chính".

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: Ông Đinh Tiên Phương  
Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Phan Ngọc Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 03 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 2225/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy việc cấp nhật lỗi đi công cộng trên bản đồ địa chính"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2025/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 227/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà Mai Thị N, sinh năm 1959.
- Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1982.
- Ông Phạm Anh K, sinh năm 1983.
- Bà Phạm Thị Như Ý, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng Ê-

Luật sư Công ty L và cộng sự, đoàn luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Mai Văn X, sinh năm 1949

Địa chỉ: khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông X*:

1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1952

Địa chỉ: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Bà Phan Thị Cẩm T1, sinh năm 1994

Địa chỉ: Khu phố A, phường A, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Ông Mai Thành T2, sinh năm: 1979

Địa chỉ: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

4. Ông Mai Thành D, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Khu phố T, Phường T, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1952

Địa chỉ: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. UBND phường G, tỉnh Tây Ninh

Địa chỉ trụ sở: Khu phố S, phường G, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo pháp luật*: Bà Lê Thị Hồng T3, chức vụ: Chủ tịch UBND phường (vắng mặt).

3. Ông Phạm Anh T4, sinh năm 1983

Địa chỉ: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Mai Thị N trình bày*: Bà và ông Mai Văn X không có quan hệ họ hàng, chỉ biết nhau do sử dụng đất liền kề. Phần đất gia đình bà đang sử dụng có nguồn gốc do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn R và bà Lê Thị P vào khoảng năm 1980 bằng giấy tay, hiện nay bà không còn giữ giấy mua bán. Đến ngày 16/11/1995, chồng bà là ông Phạm Văn Đ (đã chết năm 2018) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì không có cán bộ địa chính xuống đo đạc. Sau khi ông Đ chết, gia đình chưa thực hiện thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất và đang trong quá trình chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Theo bà N, khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất thì hiện trạng là đất ruộng, giữa phần đất của gia đình bà và đất của ông X có bờ ruộng, mỗi bên sử dụng phần đất của mình, không có lối đi chung. Trong quá trình sử dụng đất, hai bên không có

thỏa thuận ranh giới và cũng không xảy ra tranh chấp về đất đai. Tuy nhiên, đến khoảng tháng 8 năm 2023, ông X đã đổ đá trên phần bờ đất giữa hai thửa đất làm lối đi, việc này theo bà đã lấn sang phần đất của gia đình bà nên phát sinh tranh chấp.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Mai Văn X phải di dời phần đất đá đã đổ và trả lại diện tích đất 35,2m<sup>2</sup> nằm trong các thửa đất số 1, 10 và 11, tờ bản đồ số 23 tại Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, bà yêu cầu hủy việc cập nhật lối đi công cộng diện tích 97m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa D4, tờ bản đồ số 23 theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, vì cho rằng thực tế không tồn tại lối đi công cộng tại vị trí này. Bà cho rằng việc giữa phần đất của bà và đất của ông X không có lối đi đã được nhiều người dân sinh sống lâu năm tại địa phương biết rõ.

Các đồng nguyên đơn ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K và bà Phạm Thị Như Ý trình bày: Ông, bà là con của ông Phạm Văn Đ và bà Mai Thị N. Các ông, bà thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Anh T4 trình bày:* Ông là con của ông Phạm Văn Đ và bà Mai Thị N. Ông thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bà Mai Thị N và các đồng nguyên đơn.

*Đại diện bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 trình bày:* Bà là vợ của ông Mai Văn X. Vợ chồng bà và bà N không có quan hệ họ hàng. Gia đình bà đang sử dụng phần đất giáp ranh với đất của bà N. Theo bà N1, giữa phần đất của hai bên có một con đường đi từ lâu. Phần đất vợ chồng bà đang quản lý sử dụng có nguồn gốc do ông bà ngoại bà cho mẹ bà là cụ Hồ Thị T5, sau đó đến khoảng năm 1972 thì cho lại vợ chồng bà quản lý, sử dụng cho đến nay.

Chồng bà đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất từ trước, đến năm 2015 thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ hồng). Khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì không có cán bộ địa chính đo đạc, còn khi cấp đổi sang sổ hồng có đo đạc hay không bà không nhớ rõ.

Theo bà N1, từ trước đã tồn tại một con đường trên phần bờ giữa đất của gia đình bà và đất của bà N. Nhiều người dân phần đất diện tích 97m<sup>2</sup> đang tranh chấp thực tế không phải là lối đi công cộng. Do con đường bị sụp lún theo thời gian nên vợ chồng bà mới đặt cống và đổ đá lên để thuận tiện cho việc đi lại. Khi gần hoàn thành việc đổ đá thì bà N ngăn cản và cho rằng việc làm này làm đất của bà bị sạt xuống ruộng. Sau đó hai bên có trao đổi với nhau và vẫn để cho vợ chồng bà tiếp tục đổ đá để làm đường đi. Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N và các đồng nguyên đơn, vì cho rằng con đường này đã tồn tại từ lâu, có nhiều người dân sử dụng trước cả thời điểm giải phóng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường G trình bày:* UBND phường G đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành hoà giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 249/2025/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh đã tuyên:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 203 của Luật Đất đai; Điều 165, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 27 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý, ông Phạm Anh T4 về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Mai Văn X.

Buộc ông Mai Văn X có nghĩa vụ di dời phần đất đá đã đổ trả lại cho Bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, ông Phạm Thị Như Ý, anh Phạm Anh T4 các phần diện tích đất cụ thể như nhau:

Phần đất 18,4m<sup>2</sup> trong thửa số 1, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận :

- Cạnh hướng Tây giáp đường đất dài 1,67m.
- Cạnh Hướng N2 giáp đường dài 23,22m.
- Cạnh hướng Bắc giáp thửa 1 dài 23,80m.

Phần đất 9,3m<sup>2</sup> trong thửa số 10, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

- Cạnh hướng Đông giáp đường đất dài 1,13m;
- Cạnh Hướng Nam giáp đường dài 16,60m;
- Cạnh hướng Bắc giáp thửa 10 dài 16,57m.

Phần đất 7,6m<sup>2</sup> trong thửa số 11, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

- Cạnh hướng Tây giáp đường đất dài 1,13m;
- Cạnh Hướng Nam giáp đường dài 13,66m;
- Cạnh hướng Bắc giáp thửa 11 dài 13,61m. (có sơ đồ kèm theo)

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

Ngày 10 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy việc cập nhật trên phần diện tích 97m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa D4, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Nguyên đơn bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Phần

đất diện tích 97m<sup>2</sup> đang tranh chấp thực tế không phải là lối đi công cộng mà chỉ là bờ ruộng giữa hai thửa đất, thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn, các nguyên đơn đã sử dụng phần đất này để trồng đậu, bắp. Việc cơ quan quản lý đất đai cập nhật phần đất này là lối đi công cộng trên bản đồ địa chính là không đúng, phần đất này không phải là đất giao thông công cộng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 97m<sup>2</sup> nêu trên và rút toàn bộ nội dung kháng cáo để thực hiện việc khiếu nại đối với cơ quan hành chính ở địa phương.

Đại diện bị đơn của ông Mai Văn X trình bày: Phần đất diện tích 97m<sup>2</sup> đang tranh chấp thực tế là lối đi công cộng do một số hộ dân trong khu vực sử dụng làm lối đi chung, không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn cũng không thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Bị đơn đồng ý việc các nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 97m<sup>2</sup> và rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

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

Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Mai Thị N, Phạm Thanh T, Phạm Anh K, Phạm Thị Như Ý rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy bỏ việc cập nhật con đường công cộng trên phần diện tích 97m<sup>2</sup> bị đơn đồng ý việc rút yêu cầu trên. Do đó, theo quy định tại Điều 299, Điều 311 BLTTDS sửa đổi, bổ sung năm 2025 cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu đã rút và tại phiên tòa nguyên đơn là người kháng cáo rút toàn bộ kháng cáo nên đình chỉ xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 312 BLTTDS sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn liên quan đến phần đất 127,2m' nằm trong thửa 766, 769, 768, 769 đương sự có tranh chấp không: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày phần đất 127,2m' nằm trong thửa 766, 769, 768, 769 là thửa cũ (thửa mới là 1,9,10,11). Sau khi có mảnh trích đo địa chính và biên bản thẩm định tại chỗ nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông X di dời phần đất đã đổ trả lại bà diện tích đất 35,2m' nằm trong thửa đất số 1, 10, 11 tờ bản đồ số 23.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy bỏ việc cập nhật con đường công cộng trên phần diện tích 97m' theo quy định tại Điều 299, Điều 311 BLTTDS sửa đổi, bổ sung năm 2025 cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu đã rút và tại phiên tòa nguyên đơn là người kháng cáo rút toàn bộ kháng cáo nên đình chỉ xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 312 Bộ luật tố tụng Dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025.

### **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 phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Kháng cáo của các nguyên đơn bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý được nộp đã được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường G vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo nội dung đơn khởi kiện, các nguyên đơn bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý yêu cầu Tòa án buộc ông Mai Văn X di dời phần đất đá đã đổ, trả lại diện tích 35,2m<sup>2</sup> nằm trong các thửa đất số 1, 10 và 11, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, yêu cầu hủy việc cập nhật lối đi công cộng diện tích 97m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa D4, tờ bản đồ số 23 theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, vì cho rằng thực tế không tồn tại lối đi công cộng tại vị trí này. Sau khi xét xử sơ thẩm các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, yêu cầu hủy việc cập nhật lối đi công cộng diện tích 97m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa D4, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý trình bày đối với phần diện tích 97m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa D4, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh, các nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy cập nhật phần diện tích này là lối đi công cộng trong bản đồ địa chính. Đồng thời, các nguyên đơn cũng rút toàn bộ nội dung kháng cáo để thực hiện việc khiếu nại đối với cơ quan hành chính ở địa phương. Đại diện bị đơn ông Mai Văn X đồng ý việc các nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Xét thấy, việc các nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 97m<sup>2</sup> và rút toàn bộ nội dung kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đối với phần rút yêu cầu khởi kiện thì bị đơn đồng ý, nên có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến phần yêu cầu khởi kiện về diện tích 97m<sup>2</sup> nêu trên và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu khởi kiện mà các nguyên đơn đã rút. Đồng thời, do các nguyên đơn đã rút toàn bộ nội dung kháng cáo nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của các nguyên đơn. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

[2.3] Đối với phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm buộc ông Mai Văn X di dời phần đất đá đã đổ và trả lại cho bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý, ông Phạm Anh T4 tổng diện tích 35,2m<sup>2</sup>, gồm 18,4m<sup>2</sup>

thuộc thửa số 1, 9,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 10 và 7,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 23, tọa lạc khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do các nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[4] 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 1 Điều 299, Điều 289, Điều 311, Điều 313 Bộ của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận việc các nguyên đơn bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo và một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 97m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa D4, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh, hủy đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu khởi kiện mà các nguyên đơn đã rút và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

Căn cứ Điều 165, 228, Điều 146, Điều 148, Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 203 của Luật Đất đai; Điều 12, 26, 27, 29 của 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. Hủy đình chỉ giải quyết vụ án đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh đối với phần giải quyết liên quan đến yêu cầu của Bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý, ông Phạm Anh T4 về hủy việc cập nhật phần diện tích 97m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa D4, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh là lỗi đi công cộng trong bản đồ địa chính.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ kháng cáo của bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý, ông Phạm Anh T4 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý, ông Phạm Anh T4 về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Mai Văn X.

Buộc ông Mai Văn X có nghĩa vụ di dời phần đất đã đổ trả lại cho Bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, ông Phạm Thị Như Ý, ông Phạm Anh T4 các phân diện tích đất cụ thể như nhau:

- Phần đất 18,4m<sup>2</sup> trong thửa số 1, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận: Cạnh hướng Tây giáp đường đất dài 1,67m; Cạnh Hướng Nam giáp đường dài 23,22m; Cạnh hướng Bắc giáp thửa 1 dài 23,80m.

- Phần đất 9,3m<sup>2</sup> trong thửa số 10, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận: Cạnh hướng Đông giáp đường đất dài 1,13m; Cạnh Hướng Nam giáp đường dài 16,60m; Cạnh hướng Bắc giáp thửa 10 dài 16,57m.

- Phần đất 7,6m<sup>2</sup> trong thửa số 11, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận: Cạnh hướng Tây giáp đường đất dài 1,13m; Cạnh Hướng Nam giáp đường dài 13,66m; Cạnh hướng Bắc giáp thửa 11 dài 13,61m.

(Có sơ đồ kèm theo).

4. Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Ông Mai Văn X có trách nhiệm trả cho bà Mai Thị N số tiền 2.785.000 (hai triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Văn X, bà Mai Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, ông Phạm Thị Như Ý, ông Phạm Anh T4 liên đới chịu 240.000 đồng ( hai trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 4.750.000đ (bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015346 ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng (nay là phòng thi hành án dân sự Khu vực 12 - Tây Ninh).

Hoàn trả cho ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, bà Phạm Thị Như Ý số tiền 4.510.000 đồng (bốn triệu, năm trăm mười nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí còn thừa.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, ông Phạm Thị Như Ý chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0007128 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà Mai Thị N, ông Phạm Thanh T, ông Phạm Anh K, ông Phạm Thị Như Ý đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Về nghĩa vụ chậm trả tiền: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về hướng dẫn thi hành án: 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.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đinh Thị Ngọc Y – Đ**

**Nguyễn Thị Diễm H**