

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 453/2026/DS-PT
Ngày 02-4-2026
Tranh chấp ranh giới 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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân
Ông Đinh Tiên Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1106/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1996, địa chỉ: Ấp B, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 08/12/2023)

2. Bị đơn: ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1953;

Địa chỉ: số B, đường P, phường K, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hữu X, Văn phòng Luật sư Nguyễn Hữu X, Đoàn Luật sư tỉnh L.

3. Người kháng cáo: bị đơn ông Huỳnh Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 01 năm 2024 và các văn bản trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng thửa đất số 953, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích 2.000m², đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường K, tỉnh Tây Ninh. Phần đất này có nguồn gốc bà L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N từ năm 2005. Khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế, các hộ giáp ranh có xác định ranh giới đất rõ ràng. Khi đó, ông Huỳnh Văn T1 là người sử dụng thửa đất số 824, tờ bản đồ số 3, giáp ranh với thửa đất số 953 của bà L cũng có ký vào biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng từ bà N vào năm 2005. Vào năm 2022, bà L tiến hành xây dựng hàng rào thì ông T1 có đơn tranh chấp ranh giới đất, ngăn cản không cho bà L làm hàng rào. Tại biên bản hòa giải ngày 23/9/2022 hai bên thống nhất nhờ cơ quan nhà nước đo đạc thực tế xác định ranh đất để bà L làm hàng rào, thời hạn thực hiện là 10 ngày kể từ ngày hòa giải. Mặc dù các bên đã thỏa thuận thống nhất đo đạc lại, nhưng khi thực hiện ông T1 không cho đo đạc mà tự ý cắm ranh lấn sang đất của bà L khoảng 0,3m, dài 50m, diện tích lấn chiếm khoảng 15m² khiến bà L không thể xây dựng hàng rào. Nay nhận thấy các bên không thể thương lượng hòa giải được, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Văn T1 trả lại cho bà L phần đất lấn chiếm theo Mảnh trích đo địa chính số 102-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 23/01/2025 phần diện tích tranh chấp là khu B và khu C có diện tích là 31,3 m².

Bị đơn ông Huỳnh Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 824, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4.477m², đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường K, tỉnh Tây Ninh là đất do mẹ của ông là bà Trần Thị N1 tặng cho ông, ông kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/12/1997. Phần đất này là của mẹ ông cho riêng ông, không liên quan đến vợ ông là bà Dương Thị M và các thành viên trong gia đình. Liên kề với thửa đất của ông là thửa đất số 953, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa của bà Nguyễn Thị L. Quá trình sử dụng đất ông không lấn chiếm đất của bà L. Ông sử dụng đất đúng ranh giới nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông T1 yêu cầu xác minh những người canh tác xung quanh ruộng của ông. Trường hợp ông lấn đất của bà L, ông sẽ trả lại cho bà L.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Đất của ông giáp ranh đất với bà L, hiện trạng ranh đất giữa ông và bà L có xê dịch nhưng hai bên không tranh chấp. Việc tranh chấp đất giữa bà L và ông T1, ông không biết gì.

Người làm chứng ông Nguyễn Quốc T2 trình bày:

Ông T2 chỉ biết việc bà L cấm trụ rào xi măng nhưng sau đó ai nhờ lên ông không biết và ông T1 là người tiếp tục cấm trụ xi măng ở ranh đất giữa hai bên. Việc tranh chấp đất giữa hai bên ông hoàn toàn không biết.

Vụ án được Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh đã căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 165; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 189, Điều 190 Bộ luật dân sự; Điều 95, Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn T1 trả cho bà L phần đất lấn chiếm có diện tích là 31,3 m² thuộc khu B và khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 102 - 2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) duyệt ngày 23/01/2025.

2. Buộc ông Huỳnh Văn T1 tháo dỡ 20 trụ bê tông tài sản có trên phần diện tích đất là 31,3 m² thuộc khu B và khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 102 - 2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) duyệt ngày 23/01/2025 để trả mặt bằng lại cho bà L.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Huỳnh Văn T1 phải hoàn cho bà Nguyễn Thị L số tiền 42.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi thực hiện nghĩa vụ do chậm trả tiền theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001521 ngày 26/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Ông Huỳnh Văn T1 không phải chịu án phí thuộc trường hợp người cao tuổi được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. 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 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2025, bị đơn ông Huỳnh Văn T1 làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc tháo dỡ hàng rào trả diện tích 32,3m² đất đồng thời công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc vị trí khu B và khu C thuộc quyền sử dụng của ông T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L do ông Nguyễn Hữu T đại diện không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn ông Huỳnh Văn T1 không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, ông T1 sử dụng đất đúng ranh giới, đã cắm các trụ cột bê tông trong phần ranh giới đất của ông T1, không lấn chiếm đất của bà L, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu ông T1 tháo dỡ các trụ bê tông để trả đất cho bà L.

Luật sư Nguyễn Hữu X bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày cho rằng, ranh giới giữa thửa đất số 824 của ông T1 và thửa 953 của bà L trước đây có trụ cột bê tông nhưng trụ cột này đã gãy, ông T1 đã cắm hàng trụ ranh theo ranh đã có sẵn, không lấn chiếm đất của bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L không chỉ rõ ranh giới quyền sử dụng đất, điều này cho thấy bà L cũng không biết chính xác ranh đất của bà L. Vào năm 2022, bà L có khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T1. Quá trình giải quyết vụ án, bà L rút đơn khởi kiện nên Tòa án đã ra quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án, vì vậy bà L không có quyền khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T1, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của ông Huỳnh Văn T1 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Thửa đất số 953 có nguồn gốc bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N vào năm 2005, diện tích chuyển nhượng 2.000m², loại đất LUC. Khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế, các hộ giáp ranh có xác định ranh giới đất rõ ràng, ông T1 cũng có ký xác nhận ranh giới đất cho bà L. Còn thửa đất số 824, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, diện tích theo giấy là 4.477m², đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường K, tỉnh Tây Ninh là đất do mẹ của ông T1 là bà Trần Thị N1 cho ông T1, ông T1 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/1997, ông T1 kê khai cấp giấy chứng nhận không có đo đạc thực tế mà qua trích lục bản đồ địa chính.

Năm 2022, khi bà L tiến hành xây dựng hàng rào thì ông T1 có đơn tranh chấp ranh đất với bà L. Tại biên bản hòa giải ngày 23/9/2022, hai bên thống nhất nhờ cơ quan nhà nước đo đạc thực tế xác định ranh đất để bà L làm hàng rào, thời hạn thực hiện là 10 ngày kể từ ngày hòa giải, nhưng sau đó ông T1 không đồng ý nên tiếp tục tranh chấp cho đến nay.

Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 102-2025 của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 23/01/2025 thể hiện phần đất tranh chấp là Khu B có diện tích là 9,9m² và Khu C có diện tích là 21,4m² thuộc một phần thửa 953, tờ bản đồ số 3 có tổng diện tích 31,3m² do bà Nguyễn Thị L đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024, xác định trên phần đất tranh chấp thuộc thửa số 824 và thửa số 953, cùng tờ bản đồ số 3 tọa lạc phường T, thành phố T, tỉnh Long An có 20 trụ bê tông đúc sẵn do bị đơn ông Huỳnh Văn T1 cấm từ năm 2022.

Xét thấy, ranh giới giữa hai thửa đất 953 và 824 đã được các bên xác nhận bằng Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất thực địa của bà Nguyễn Thị L ngày 16/7/2005, trong đó họa đồ mốc giới thể hiện rõ độ dài các cạnh của thửa đất trong đó cạnh phía Bắc giáp thửa 823, 844 độ dài cạnh là 56.5m, 32.5m của ông Huỳnh Văn T1 và ông T1 đã ký tên tại phần chủ tiếp giáp thống nhất ranh giới, mốc giới thửa đất đồng ý ký tên và ghi rõ họ tên. Ông T1 cũng thừa nhận ông đã ký vào biên bản xác định ranh này nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông T1 trả lại cho bà Liên khu B và khu C có tổng diện tích là 31,3m² đồng thời tháo dỡ 20 trụ bê tông tài sản có trên đất để trả mặt bằng cho bà L là có căn cứ, ông T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh phần đất tranh chấp là của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

Về phạm vi khởi kiện: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 15m², tại Biên bản hòa giải ngày 19/8/2025 nguyên đơn yêu cầu ông T1 trả lại phần đất bị lấn chiếm tại khu B và khu C theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 102-2025 nhưng Tòa sơ thẩm không thông báo thụ lý bổ sung, lẽ ra phải hủy bản án sơ thẩm nhưng việc giải quyết lại này cũng không làm thay đổi nội dung vụ án, đề nghị Tòa cấp sơ thẩm xem xét rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn T1 làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và phạm vi khởi kiện: nguyên đơn bà Nguyễn Thị L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn T1. Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà L cho rằng ông T1 lấn chiếm đất của bà L với diện tích 0,3m x 50m thuộc một phần thửa đất số 953 của bà L, nên yêu cầu ông T1 trả lại cho bà L diện tích đất lấn chiếm khoảng 15m². Sau khi Tòa án trưng cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc, thì căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 102-2025 ngày 13/01/2025 của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T phê duyệt ngày 23/01/2025 thì bà L yêu cầu ông T1 trả lại diện tích đất là 31,3m² tại vị trí khu B và khu C Mảnh trích đo. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện là thiếu sót về tố tụng; tuy nhiên, thiếu sót này không làm thay đổi bản chất vụ án, yêu cầu tranh chấp

31,3m² của bà L đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải theo Biên bản hòa giải ngày 29/8/2025, và tranh chấp về quyền sử dụng đất là tranh chấp được xác định với tạm ứng án phí không có giá ngạch, nên cũng không cần phải hủy bản án sơ thẩm để thụ lý vụ án bổ sung yêu cầu tranh chấp thêm quyền sử dụng đất. Bản án dân sự sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T1 tháo dỡ 20 trụ bê tông trả đất lại cho bà L nên ông T1 kháng cáo.

[3] Về quyền khởi kiện vụ án: bà L tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T1, bà L là chủ sử dụng thửa đất số 953 tờ bản đồ số 3, bà L cho rằng ông T1 lấn chiếm đất của bà L nên bà L khởi kiện là đúng quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vào năm 2022, bà L làm đơn khởi kiện, sau đó rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân thành phố Tân An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 -Tây Ninh) ra Quyết định số 77/2023/QĐST-DS ngày 02/6/2023 đình chỉ việc giải quyết vụ án. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà L được quyền khởi kiện trở lại mà không mất quyền khởi kiện như trình bày đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[4] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn T1 yêu cầu công nhận phần diện tích 31,3 m² thuộc quyền sử dụng của ông T1, bác yêu cầu khởi kiện của bà L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4.1] Về nguồn gốc đất: nguồn gốc thửa đất số 824 của ông T1 là do mẹ ruột ông T1 để lại. Ông T1 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/12/1997 với diện tích 4.477m² đất lúa. Còn nguồn gốc thửa đất số 953 của bà L là do bà L nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 709QSDD/0111-LA ngày 13/8/1997 của bà Nguyễn Thị N và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2120 CN được xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố T ngày 21/9/2005 thì bà N chuyển nhượng cho bà L 2.000m² đất thuộc một phần thửa 391 tờ bản đồ số 3. Ngày 21/9/2005 bà L được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số AD 295065 thửa đất số 953 tờ bản đồ số 3 diện tích 2.000m².

[4.2] Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh giới đất giữa các bên: qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng, việc cấp quyền sử dụng đất cho ông T1 đối với thửa đất số 824 và cấp cho bà N thửa đất số 391 vào năm 1997 là hình thức cấp đại trà, trong hồ sơ không thể hiện trích đo bản đồ địa chính, biên bản thể hiện ranh giới, mốc giới với các chủ sử dụng đất liền kề, vì vậy không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 để xác định ranh giới quyền sử dụng đất của các bên. Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của bà L thì khi lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất giữa bà N và bà L thì có tiến hành đo đạc, xác định ranh giới giữa các chủ sử dụng đất liền kề, được thể hiện bằng trích đo bản đồ địa chính khu đất do Công ty TNHH Đ2 ngày 25/7/2005 được Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T phê duyệt vào ngày 03/8/2005 và Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/7/2005, trong đó thể hiện thửa đất của bà L giáp thửa đất số 824 của ông T1 về hướng Bắc, ông T1 có ký tên xác nhận vào biên bản xác nhận ranh giới sử dụng đất.

[4.3] Về hiện trạng sử dụng đất: theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An (Tòa án nhân dân khu vực 1 -Tây Ninh) và Biên bản ngày 20/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thì trên phần diện tích đất tranh chấp chỉ có 20 trụ bê tông do ông T1 cắm, ngoài ra là đất trống chỉ có một lối mòn nhỏ. Các đương sự cũng trình bày thừa nhận phần diện tích đất này từ trước đến nay không có vật kiến trúc, cây trồng trên đất, như vậy không có căn cứ cho rằng ông T1 sử dụng đất liên tục, ổn định. Chỉ khi ông T1 cắm 20 trụ bê tông làm ranh mới phát sinh tranh chấp. Trong Biên bản hòa giải ngày 23/9/2022 của Hội đồng hòa giải Ủy ban nhân dân phường T thì ông T1 và bà L thống nhất tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất của các bên để kiểm tra lại diện tích, hình thể đất, nhưng sau đó không thực hiện và phát sinh tranh chấp.

[4.4] Theo Mảnh trích đo địa chính số 102-2025 ngày 13/01/2025 của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T phê duyệt ngày 23/01/2025 thể hiện, thửa đất số 824 của ông T1 có diện tích thực tế 4.412,9m², thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 64,1m²; còn diện tích đất của thửa 953 của bà L là 1.967,7m² thiếu 32,3m². Như vậy cả hai thửa đất của ông T1 và bà L đều thiếu diện tích đất. Tuy nhiên nếu áp ranh bản đồ địa chính thì phần diện tích đất tranh chấp 31,3m² thuộc ranh thửa đất số 953 của bà L được ông T1 ký xác nhận ranh giới từ năm 2005.

[4.5] Như vậy, ông T1 không chứng minh được việc sử dụng ổn định, liên tục phần đất tranh chấp trước thời điểm này. Lời khai của những người làm chứng cũng không xác nhận việc ông T1 quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp một cách độc lập, lâu dài. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất của bà L là có căn cứ. Ông T1 kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới làm căn cứ cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở xem xét.

[5] Tại phiên toà, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1 là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông T1 kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên ông T1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp được miễn án phí nên xem xét cho ông T1 được miễn án phí.

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 bị đơn ông Huỳnh Văn T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 166, 275 Bộ luật dân sự; Điều 26, 136 Luật đất đai năm 2024; Điều 26, 12 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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn T1 trả cho bà L phần diện tích đất 31,3 m² thuộc khu B và khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 102-2025 ngày 13/01/2025 của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T) phê duyệt ngày 23/01/2025.

2. Buộc ông Huỳnh Văn T1 tháo dỡ 20 trụ bê tông tài sản có trên phần diện tích đất là 31,3 m² thuộc khu B và khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 102-2025 ngày 13/01/2025 của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T) phê duyệt ngày 23/01/2025 để trả mặt bằng lại cho bà L.

3. Về chi phí tố tụng: ông Huỳnh Văn T1 phải chịu 43.600.000 đồng chi phí đo đạc, định giá chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng 42.000.000 đồng, ông T1 đã nộp tạm ứng 1.600.000 đồng, ông T1 phải nộp lại 42.000.000 đồng để hoàn trả cho bà L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi thực hiện nghĩa vụ do chậm trả tiền theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001521 ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Miễn án phí cho ông Huỳnh Văn T1.

5. Về hướng dẫn thi hành án:

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 1 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga

