TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 525/2026/DS-PT
Ngày: 14-4-2026
Về việc "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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thuý Lành

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhẫn, *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 Thuỳ Dung, *Kiểm sát viên.*

Ngày 14 tháng 04 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 645/2025/TL-PT ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 29 tháng 08 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 754/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị L, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số B ấp N, xã V, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợch ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Thiện Đ – Luật sư Văn phòng L3 – Đoàn luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: Số A đường C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1957

Địa chỉ: Ấp N, xã V, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm: 1985

2. Ông Lê Thanh P, sinh năm: 1983

Cùng địa chỉ: Số B khu B, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thủy S1 năm 1958

Địa chỉ: Ấp N, xã V, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1962

Địa chỉ: Số B ấp N, xã V, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 13/6/2023, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/7/2023 và ngày 13/12/2023, lời trình bày của bà Đặng Thị L trong quá trình giải quyết vụ án, thì nội dung khởi kiện của bà L đối với ông Nguyễn Văn S được tóm tắt như sau:

Ông Nguyễn Văn S là anh chồng của bà Đặng Thị L. Bà L là chủ sử dụng đất thửa 326, tờ bản đồ 7, ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất 326 này là bà L nhận chuyển nhượng lại từ bà Lê Thị V1 (mẹ chồng bà L). Tiếp giáp thửa đất 326 của bà L là các thửa đất của ông Nguyễn Văn S, cụ thể ở hướng Tây là thửa đất 327, ở hướng Bắc là các thửa 318 và 319.

Bà L xác định vào thời điểm bà L nhận chuyển nhượng thửa đất 326 từ bà V1 thì bà V1 có cho biết là phần lối đi nằm trên 01 phần thửa 327 để đi vào thửa đất 326 có diện tích khoảng 60m^2 (ngang 03m, dài 20m) đã bị ông S tự chiếm và tự khai vào thửa 327. Sau đó, ông S cho rằng phần đường đi này thuộc đất của ông S, nên đã xây hàng rào ngăn không cho bà L sử dụng để đi vào thửa đất 326 của bà L.

Bên cạnh đó, bà L còn xác định trong quá trình sử dụng các thửa đất 318 và 319, thì ông S đã lấn chiếm qua phần đất thuộc thửa 326 của bà L khoản 40,6m^2 đất (chiều ngang khoảng 2,3m, chiều dài khoảng 20m).

Ngoài ra, bà L còn cho rằng trong phần đất thuộc thửa 318 của ông S có vị trí tiếp giáp với thửa 317 của ông Lê Văn P1 có phần diện tích đất diện tích khoảng 25m^2 mà bà L bỏ tiền ra mua để có lối đi qua thửa đất 326 của bà L. Cụ thể là: Trước đây thửa đất 318 này là của bà Lê Thị D bán cho ông S, nhưng do hai bên có phát sinh tranh chấp và được tòa án giải quyết công nhận thửa đất 318 cho ông S. Trong quá trình Tòa án giải quyết, thì thửa đất 318 khi đo đạc thẩm định có dư ra khoảng 25m^2, ông S không có tiền mua mà yêu cầu bà L bỏ tiền ra mua để có lối đi qua thửa đất 326 của bà L, nên bà L đã đồng ý mua phần đất trên và đã nộp tiền tất cả án phí của ông S, bà D cũng như tiền chuyển nhượng 25m^2 đất nêu trên.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn S phải trả lại cho bà L: Phần đất mà bà L mua của cụ V1 có diện tích khoảng 60m^2 (ngang 03m, dài 20m) mà ông S đã chiếm và kê khai vào thửa 327 của ông S; Phần đất diện tích khoảng 40,6m^2 mà ông S đã lấn chiếm thuộc thửa 326 của bà L và phần đất diện

tích 25m^2 mà bà L đã mua thuộc 01 phần thửa 318 của ông S có vị trí tiếp giáp với thửa 317 của ông Lê Văn P1.

Quá trình giải quyết tại Tòa án (sau khi đã thực hiện việc đo đạc thực tế phần diện tích đất tranh chấp), bà L xác định lại yêu cầu khởi kiện là buộc ông Nguyễn Văn S phải trả lại cho bà L các phần đất như sau:

Phần đất mà bà L mua của cụ V1 có tổng diện tích là 46,3m^2 thể hiện tại vị trí Khu G trên Mảnh trích đo địa chính số 10-2025 ngày 16/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3; phần đất mà ông S đã lấn chiếm qua thửa 326 của bà L, có tổng diện tích là 47,8m^2 thể hiện tại vị trí Khu A, Khu B, Khu F, Khu C, Khu D trên Mảnh trích đo địa chính số 10-2025 ngày 16/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3; Phần đất diện tích 24,4m^2 mà bà L đã mua thuộc 01 phần thửa 318 có vị trí Khu E trên Mảnh trích đo địa chính số 10-2025 ngày 16/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày tại các Bản tự khai ngày 24/10/2023 và ngày 01/3/2024, được tóm tắt như sau: Thửa đất 327 (trước đây là thửa 2093) ông S đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997. Trong quá trình sử dụng thửa đất này, ông đã cất nhà ở và từ năm 2010 đã xây dựng nhà ở kiên cố cho đến nay, không hề có lối đi chung nào trên thửa đất 327. Nay bà L cho rằng có mua từ cụ V1 phần đất lối đi ngang 03m, dài 20m này và buộc ông S phải tháo dỡ, di dời phần hàng rào, công trình xây dựng trả lại cho bà L phần đất lối đi ngang 03m, dài 20m này, thì ông S không đồng ý.

Đối với các thửa đất 318 và 319, được ông S mua từ ông Võ Văn L2 (chồng bà Lê Thị D) từ năm 1997 và trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Năm 2018, Tòa án có giải quyết tranh chấp 02 thửa đất này giữa ông S với bà D và công nhận 02 thửa đất này cho ông S. Trong quá trình giải quyết vụ án này (kể các khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S) thì bà L chính là người đại diện theo ủy quyền của ông S khi đó đã ký xác nhận ranh giới với thửa đất 326 của bà L. Ngoài ra, giữa thửa 327 của ông S với thửa 326 của bà L đã cắm cọc ranh bê tông từ trước khi bà L mua thửa đất 326. Do đó, việc bà L cho rằng ông S lấn chiếm đất tại thửa 326 của bà L tại các vị trí bà L nêu là hoàn toàn sai trái.

Đối với phần yêu cầu của bà L đòi ông S trả lại 25m^2 đất thuộc 01 phần thửa 318 mà bà L cho rằng đã bỏ tiền ra mua. Ông S xác định không có bán cho bà L phần diện tích đất này, nên không đồng ý yêu cầu này của bà L.

Tại bản tự khai ngày 12/8/2025, anh Lê Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh V là đại diện theo ủy quyền của ông S cùng thống nhất xác định không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T trình bày tại bản tự khai ngày 12/8/2025 như sau: Bà T là vợ của ông S. Bà T thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông S. Bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị L trình bày ý kiến bổ sung như sau: Bà L yêu cầu Hội đồng xét xử cho giám định phần chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn S, Trần Thị T trên bản gốc "Giấy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất

ngày 08/3/2019". Bà L giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện đối với ông S và không có bổ sung gì thêm.

Tại Bản án sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 29 tháng 08 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh đã căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 9 và khoản 16 Điều 3, Điều 95, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 5 Điều 26, Điều 31, Điều 129, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 6, Điều 26 Nghị quyết 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 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị L.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 08/9/2025 nguyên đơn bà Đặng Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án huỷ bản án sơ thẩm, Toà án cấp sơ thẩm suy diễn không có căn cứ, phiến diện, không khách quan, chưa đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào vụ án làm thiệt hại quyền lợi của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Nguyên đơn bà Đặng Thị L giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Nguyễn Văn S trả lại các phần đất đang tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên toà để bà nộp tiền tạm ứng chi phí đo đạc và luật sư bảo vệ quyền lợi của bà là luật sư Nguyễn Thiện Đ1 không đến phiên toà được do tai nạn giao thông.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Văn K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông K theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ bà L không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp của mình đối với các phần đất tranh chấp, đồng thời cũng không chứng minh được ông Nguyễn Văn S có hành vi lấn chiếm đất như bà trình bày nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L không cung cấp được chứng cứ mới. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L. Tuy nhiên,

bản án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể đối với từng phần diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu giải quyết, nên cần sửa, bổ sung về phần tuyên án để bảo đảm rõ ràng, đầy đủ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm về nội dung, tuyên sửa bổ sung phần quyết định của bản án cho rõ ràng, cụ thể hơn về các yêu cầu của đương sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn văn K được nộp trong thời hạn luật định, nội dung và hình thức phù hợp quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn K có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không có lý do chính đáng và cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn K.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện, các đơn khởi kiện bổ sung và yêu cầu của nguyên đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị L với ông Nguyễn Văn S. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp giải quyết vụ án theo thẩm quyền là có căn cứ.

[1.4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đặng Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ phần quyết định của bản án sơ thẩm có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà L, theo quy định tại Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5] Tại phiên toà, bà Đặng Thị L yêu cầu xin tạm dừng phiên tòa để nộp tiền tạm ứng chi phí đo đạc và lý do vắng mặt của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà L, thấy rằng: Sau khi kháng cáo, bà L có đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành đo đạc lại phần đất tranh chấp. Ngày 28/01/2026, Tòa án cấp phúc thẩm đã thông báo cho bà L nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng trong thời hạn 10 ngày, nhưng bà L không thực hiện. Đến tại phiên tòa phúc thẩm, bà L mới tiếp tục yêu cầu tạm dừng phiên tòa để thực hiện nghĩa vụ này là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với sự vắng mặt của luật sư Đoàn Thiện Đ, hồ sơ thể hiện Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng luật sư vẫn vắng mặt. Bà L cho rằng luật sư bị tai nạn giao thông và xuất trình 01 bản ghi nội dung chẩn đoán hình ảnh X-quang mang tên Đoàn Thiện Đ, mã bệnh nhân 16009449, ngày 27/02/2026, phía trên ghi Bệnh viện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tài liệu này không có dấu xác nhận của cơ sở y tế, không thể hiện việc nhập viện điều trị. Đồng thời thời điểm của tài liệu là ngày 27/02/2026, cách xa ngày mở phiên tòa phúc thẩm 13/4/2026, nên không đủ căn cứ chứng minh luật sư Đoàn Thiện Đ không thể tham gia phiên tòa vào ngày xét xử. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tạm dừng phiên tòa của bà L.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bà Đặng Thị Lan

Nguyên đơn bà Đặng Thị L yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn S trả lại 03 phần đất, gồm phần đất diện tích 46,3m² thuộc vị trí Khu G trên Mảnh trích đo địa chính số 10-2025 ngày 16/6/2025; Phần đất diện tích 47,8m² thuộc các vị trí Khu A, Khu B, Khu F, Khu C, Khu D trên Mảnh trích đo địa chính số 10-2025 ngày 16/6/2025; Phần đất diện tích 24,4m² thuộc vị trí Khu E trên Mảnh trích đo địa chính số 10-2025 ngày 16/6/2025. Quyền sử dụng đất tranh chấp toạ lạc tại ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

[2.1] Đối với yêu cầu đòi trả phần đất diện tích 46,3m² thuộc vị trí Khu G

Theo lời trình bày của bà L, đây là phần đất lối đi mà bà cho rằng đã mua từ bà Lê Thị V1 cùng với thửa đất 326 vào năm 1997 nhưng bị ông S lấn chiếm và kê khai vào thửa 327.

Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ thể hiện thửa đất 327 (trước đây là thửa 2093) của ông Nguyễn Văn S đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 10/01/1997, trong khi giấy tay chuyển nhượng giữa bà V1 với bà L lập ngày 19/5/1997. Như vậy, tại thời điểm bà L nhận chuyển nhượng thửa 326 từ bà V1, thửa 327 đã thuộc quyền sử dụng của ông S theo giấy chứng nhận được cơ quan có thẩm quyền cấp.

Mặt khác, "Tờ giao kèo sang nhượng đất ngày 19/5/1997" do bà L cung cấp không thể hiện nội dung bà V1 có chuyển nhượng cho bà L phần đất lối đi ngang 03m, dài 20m thuộc thửa 327 như bà L trình bày. Ngoài lời khai của mình, bà L không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh bà có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích 46,3m² thuộc vị trí Khu G.

Theo quy định tại các Điều 91, 93 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có yêu cầu phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu đó. Do nguyên đơn không chứng minh được căn cứ làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đối với phần đất này nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà L là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu đòi trả phần đất diện tích 47,8m² thuộc các vị trí Khu A, Khu B, Khu F, Khu C, Khu D

Bà L cho rằng từ năm 2010 ông S đã di dời mốc giới, lấn sang thửa 326 của bà tại các vị trí nêu trên. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày, bà L không cung cấp được

chứng cứ khách quan, trực tiếp nào thể hiện việc ông S có hành vi dịch chuyển mốc giới, lấn chiếm đất của bà L.

Kết quả đo đạc, trích đo địa chính ngày 16/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Đ3 thể hiện các phần đất đang tranh chấp tại các vị trí Khu C, Khu D nằm trong ranh thửa 327. Các vị trí Khu A, Khu B, Khu F nằm trong ranh các thửa 318, 319 do ông S quản lý, sử dụng. Đây là tài liệu do cơ quan chuyên môn về đất đai lập, có giá trị và đối chiếu trong việc xác định hiện trạng và ranh giới sử dụng đất giữa các bên.

Ngoài ra, hồ sơ vụ án còn thể hiện trong khoảng thời gian từ năm 2017 đến năm 2019, khi phát sinh tranh chấp giữa ông S với bà Lê Thị D liên quan đến các thửa đất 318, 319, thì chính bà L là người đại diện theo ủy quyền cho ông S trong quá trình giải quyết vụ án đó. Trong thời gian này, bà L không có ý kiến, khiếu nại hoặc tranh chấp nào về việc các thửa 318, 319 hoặc thửa 327 lấn sang thửa 326 của bà L. Tình tiết này cho thấy lời trình bày của bà L về việc bị lấn chiếm đất từ năm 2010 là không có cơ sở.

Tại cấp phúc thẩm, bà L cũng không cung cấp được chứng cứ mới, bà L không chứng minh được có sự sai lệch về ranh giới địa chính hoặc việc cơ quan chức năng xác lập bản đồ đã dịch chuyển thửa đất của ông S sang phần đất của bà. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo đối với phần yêu cầu này.

[2.3] Đối với yêu cầu đòi trả phần đất diện tích 24,4m² thuộc vị trí Khu E

Bà L cho rằng phần đất này bà đã mua của ông S, bà T theo "Giấy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2019".

Xét thấy, tài liệu nêu trên chỉ thể hiện nội dung "Bà L được trọn quyền sở hữu 0,250m^2 đất trên không ai có quyền tranh chấp…", không thể hiện đầy đủ, rõ ràng các nội dung của một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như giá chuyển nhượng, đặc điểm tứ cận, vị trí cụ thể, phương thức giao nhận, thời điểm bàn giao. Mặt khác, tại thời điểm ngày 08/3/2019, ông S và bà T chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 318. Đến ngày 22/6/2021 ông S mới được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất này.

Như vậy, ngay cả trong trường hợp có việc giao nhận tiền như bà L trình bày thì tài liệu ngày 08/3/2019 cũng chưa đủ căn cứ để xác lập cho bà L quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích 24,4m² tại vị trí Khu E. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L không có quyền đòi ông S trả lại phần đất này là phù hợp. Trường hợp bà L cho rằng mình đã giao tiền để nhận chuyển nhượng nhưng không được giao đất thì bà có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch, nếu có căn cứ.

[2.4] Ngoài ra, bà L cho rằng tại phiên toà sơ thẩm, bà có đề nghị giám định chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn S, Trần Thị T trên "Giấy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2019" nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giám định, thấy rằng: Tài liệu này do chính phía nguyên đơn quản lý, cung cấp. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận chữ ký, chữ viết trên tài liệu. Nguyên đơn cũng không có yêu

cầu giám định trong giai đoạn chuẩn bị xét xử mà chỉ nêu tại phiên tòa. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu giám định là có căn cứ.

[2.5] Đối với ý kiến cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu liên quan đến việc thu hồi một phần thửa 327 để mở rộng đường ĐT 832, thấy rằng nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện thuộc về đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hoặc có yêu cầu cụ thể, kịp thời đề nghị Tòa án hỗ trợ thu thập những tài liệu này. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu mới chứng minh việc biến động địa chính này làm thay đổi ranh giới sử dụng đất giữa các bên. Vì vậy, không có căn cứ xác định cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.6] Về hình thức tuyên án, phần quyết định của bản án sơ thẩm mới chỉ tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị L đối với ông Nguyễn Văn S về tranh chấp quyền sử dụng đất, nhưng chưa tuyên cụ thể từng phần diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu của bà L. Đồng thời, phần án phí dân sự sơ thẩm chưa thể hiện việc khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp. Vì vậy, cần sửa, bổ sung bản án sơ thẩm theo hướng tuyên rõ từng phần diện tích đất bà L yêu cầu ông S trả lại nhưng không được chấp nhận, đồng thời khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp vào nghĩa vụ án phí phải thi hành. Việc sửa, bổ sung này không làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án.

[3] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị L, giữ nguyên nội dung giải quyết vụ án của bản án sơ thẩm, sửa, bổ sung phần quyết định cho rõ ràng, đầy đủ; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn K do đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm, sửa bổ sung về cách tuyên án, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông K là có căn cứ, được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Ông Nguyễn Văn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông K theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị L; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn K.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh về phần quyết định.

Căn cứ Điều 5, 26, 35, 39, 91, 92, 93, 147, 227, 228, 244, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 164, 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 9, khoản 16 Điều 3, các Điều 95, 98, 99, 100, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 26, Điều 31, Điều 129, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị L đối với ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu trả lại các phần đất tranh chấp gồm: Phần đất diện tích 46,3m², thuộc vị trí Khu G trên Mảnh trích đo địa chính số 10-2025 ngày 16/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3; Phần đất diện tích 47,8m², thuộc các vị trí Khu A, Khu B, Khu F, Khu C, Khu D trên Mảnh trích đo địa chính số 10-2025 ngày 16/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3; Phần đất diện tích 24,4m², thuộc vị trí Khu E trên Mảnh trích đo địa chính số 10-2025 ngày 16/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3.

2. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 8.349.800 đồng (Tám triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, tám trăm đồng), bà Đặng Thị L phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Đặng Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 900.000 (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0005050, 00015051 ngày 11/10/2023 và 0009281 ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án khu vực 5 – Tây Ninh). Hoàn trả cho bà Đặng Thị L 600.000 (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị L phải chịu 300.000 Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm bà L đã nộp theo biên lai thu số 0004458 ngày 17 tháng 09 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng