

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 79/2026/DS-PT
Ngày: 20-01-2026
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 Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Huỳnh Thị Hồng Vân
ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 636/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 15 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 số 1025/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Ông Vũ Xuân B, sinh năm 1952;
- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952;

Cùng cư trú tại: Số C Tổ F, Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Tổ F, Ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà H: bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967; nơi cư trú: Ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 20/8/2024-BL12).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Xuân B: ông Nguyễn Văn T, Luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

- Bị đơn: ông Nguyễn Tuấn P, sinh năm 1983; cư trú tại: Tổ A, Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Tổ A, Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh).

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

1. Bà Vũ Thị H2, sinh năm 1986;

2. Ông Nguyễn Đình H3, sinh năm 1985

Cùng cư trú tại: Tổ A, Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Tổ A, Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh).

3. Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1971; cư trú tại: Ấp F, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu phố F, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh).

4. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1973; cư trú tại: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh).

5. Bà Nguyễn Thị Thúy H4, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ A, Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Tổ A, Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh).

6. Ông Nguyễn Trường N, sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ A, Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Tổ A, Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh).

7. Ông Nguyễn Tuấn L1, sinh năm 1981; nơi cư trú: Tổ A, Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Tổ A, Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh)

8. Ông Ngô Quốc V1, sinh năm 1961;

9. Bà Lê Thị M, sinh năm 1962

Cùng nơi cư trú: Tổ A, Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Tổ A, Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh).

10. Ông Lý Thành S, sinh năm 1964;

11. Ông Đào Văn T1, sinh năm 1984;

Cùng nơi cư trú: Tổ A, Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Tổ A, Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh).

12. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1953; nơi cư trú: khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn, ông Vũ Xuân B và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 25/11/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Vũ Xuân B, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H là bà Nguyễn Thị H1 thống nhất trình bày:

Vào năm 2006, ông B và bà H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc V2 và bà Lê Thị M 01 phần đất chiều ngang 5m x dài khoảng 50m, thuộc thửa đất số 59. Đến năm 2007, ông B và bà H được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa đất số 836 tờ bản đồ số 07, diện tích 150m² (đã trừ lộ giới) loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay xã T, tỉnh Tây Ninh).

Năm 2013, Nhà nước cấp đổi lại GCNQSDĐ qua hệ thống bản đồ chính quy, thửa 836 có số thửa mới số 81 tờ bản đồ số 113. Tuy nhiên, do không đo hết thửa đất số 81 nên diện tích đất chỉ còn lại 103,8m², ông B, bà H không hiểu biết nên khi nhận GCNQSDĐ không xem lại diện tích đất bị thiếu. Hiện nay, ông Bầu, bà H cho bà Vũ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H3 quản lý sử dụng, quá trình sử dụng không biết diện tích trong sổ đỏ được cấp là bao nhiêu.

Ông Bầu, bà H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Tuấn P trả lại phần đất diện tích 158m² (diện tích sau khi đo đạc hiện trạng), thuộc một phần thửa 59 tờ bản đồ số 113, đất tọa lạc tại Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận: hướng Đông giáp đất ông P, hướng Tây giáp đất ông D1, hướng Nam giáp đất ông Bầu, bà H và hướng Bắc giáp đất ông B1.

Bị đơn, ông Nguyễn Tuấn P trình bày như sau: vào năm 2022, ông được mẹ và các anh chị em trong gia đình ký kết việc thỏa thuận phân chia thừa kế cho ông phần đất có diện tích 1.104,1m² thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 113. Nguồn gốc phần đất này là do cha mẹ ông là cụ Nguyễn Văn L2 và cụ Nguyễn Thị C khai hoang diện tích 119m² (năm 1989) và mua của ông Nguyễn Văn B2 (tên thường gọi là Hai B3, đã chết vào năm 2005) diện tích khoảng 9.884m² vào năm 1993, khi mua trên đất có trồng cây măng cầu. Do hai phần đất giáp nhau nên cha mẹ ông đã gộp chung hai phần đất này thành một thửa đất để sản xuất canh tác. Sau khi cha mẹ ông chết, thì các anh chị em trong gia đình đã giao lại cho ông sản xuất canh tác, quản lý phần đất này cho đến nay, quá trình sử dụng phần đất này có ranh giới rõ ràng. Hiện nay, ông đã kê khai cấp GCNQSDĐ. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bầu, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày

Bà Vũ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H3 thống nhất trình bày:

Năm 2011, cha mẹ ông bà là ông Vũ Xuân B, bà Nguyễn Thị H cho vợ chồng ông bà phần đất diện tích chiều ngang 5m x chiều dài hết đất. Nguồn gốc phần đất này do cha mẹ ông mua của ông V2, bà M vào năm 2006, đến năm 2007 được cấp GCNQSDĐ thửa số 81 tờ bản đồ số 113, còn phần đất còn lại thuộc thửa số 59 tờ bản đồ số 113 phía sau chưa được cấp GCNQSDĐ nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông bà. Sau khi được cho đất ông bà quản lý sử dụng cho đến nay, đối với phần đất được cấp GCNQSDĐ ông bà sử dụng bán đồ ăn sáng, còn phần đất phía sau trồng chuối và xây một hố ga trên đất.

Ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Bầu, yêu cầu ông P phải trả lại phần đất diện tích đo đạc thực tế 158m², thuộc một phần đất thửa 59, tờ bản đồ số 113 cho cha mẹ ông.

Bà Nguyễn Thị Thúy L, bà Nguyễn Thị Thúy V, bà Nguyễn Thị Thúy H4, ông Nguyễn Trường N, ông Nguyễn Tuấn L1 thống nhất trình bày:

Cha mẹ các ông bà là cụ Nguyễn Văn L2 (đã chết năm 2020) và cụ Nguyễn Thị C có 06 người con gồm: Nguyễn Thị Thúy L, Nguyễn Thị Thúy V, Nguyễn Thị Thúy H4, Nguyễn Trường N, Nguyễn Tuấn L1 và Nguyễn Tuấn P. Sau khi cụ L2

chết, cụ C cùng các ông bà đã chia di sản thừa kế của cụ L2 vào ngày 16/11/2022, trong đó có phần đất diện tích 1.104,1m² thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 113, các hàng thừa kế thứ nhất của cụ L2 đồng ý chia cho ông P phần đất này, việc chia thừa kế được Ủy ban nhân dân xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh) chứng thực số: 438/2022, quyền số: 01/2022-SCT/HĐ/GD, ngày 16/11/2022.

Do phần diện tích đất này đã chia thừa kế cho ông P, nên ông P tự liên hệ giải quyết tranh chấp tại Tòa án có thẩm quyền đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bầu, bà H theo quy định của pháp luật.

Ông Đoàn Văn T2, ông Lý Thành S trình bày: hai ông và gia đình sinh sống gần vị trí đất tranh chấp, hai ông không tiến hành kê khai cấp GCNQSDĐ đối với phần đất tranh chấp, nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Quốc V2, bà Lê Thị M thống nhất trình bày:

Năm 2006, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông Bầu, bà H một phần đất diện tích 150m², khi chuyển nhượng phần đất này đã được cấp GCNQSDĐ, hiện nay do ông H3, bà H2 đang quản lý sử dụng. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền, ông Bầu và bà H đã làm thủ tục sang tên sổ đỏ, vì diện tích được cấp trong sổ là 150m² nên ông bà chỉ chuyển nhượng 150m², không phải chuyển nhượng phần đất diện tích 250m² như lời trình bày của vợ chồng ông B. Nguồn gốc phần đất chuyển nhượng do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông D ngang 10m x chiều dài hết đất. Sau đó ông bà chuyển nhượng cho ông B 05m, ông D 05m.

Ông bà xác định có chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng ông B, bà H là phần đất được cấp GCNQSDĐ diện tích 150m², còn phần đất phía sau chưa cấp sổ nên vợ chồng ông bà không chuyển nhượng, không giao cho ông Bầu, bà H hợp phần đất này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bầu, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, còn việc ông V2 kê khai cấp sổ đỏ phần đất tranh chấp thì ông bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ông Nguyễn Văn B1 trình bày: trước đây ông sinh sống tại Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, ông có kê khai và được cấp GCNQSDĐ diện tích 1.870m² thuộc thửa số 107 tờ bản đồ số 21. Sau khi được cấp GCNQSDĐ ông đã làm thủ tục tặng cho con của ông Nguyễn Hoàng V3. Trong quá trình ông sử dụng và sau đó con ông sử dụng đã xây dựng hàng rào kiên cố để xác định ranh đất giữa các bên. Do đó phần đất tranh chấp nằm ngoài phần đất ông đã tặng cho con nên ông không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh đã xử:

“1... Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Xuân B, bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Tuấn P phần đất diện tích 158m², thuộc một phần thửa 59, tờ bản đồ số 113, đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh), đất có tứ cận: Hướng bắc giáp thửa số 121, tờ bản đồ số 113; Hướng nam giáp thửa số 81,

tờ bản đồ số 113; Hướng tây giáp thửa số 58, tờ bản đồ số 113; Hướng đông giáp một phần thửa số 59, tờ bản đồ số 113.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 113-58/SĐ-HT, ngày 08/5/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2)

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Vũ Xuân B, bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 28.056.000 (hai mươi tám triệu không trăm năm mươi sáu nghìn) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản. Ghi nhận ông Vũ Xuân B, bà Nguyễn Thị H đã thực hiện xong.

3. Về án phí: Ông Vũ Xuân B, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 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.”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2025, nguyên đơn, ông Vũ Xuân B và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Luật sư Nguyễn Văn T trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng, nhưng bản án sơ thẩm nêu xét yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H đòi ông P trả lại diện tích 158m² là không đúng, vì diện tích đất này phía nguyên đơn đang quản lý, sử dụng; không phải ông P quản lý, mà bản chất của quan hệ pháp luật tranh chấp là ông P đã tự ý kê khai đăng ký đất có nguồn gốc của nguyên đơn mua của ông V2, bà M. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chấm dứt việc kê khai đăng ký. Do nguyên đơn không hiểu biết pháp luật nên mới yêu cầu bị đơn trả lại đất. Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện cho đúng. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu, xác định lại yêu cầu khởi kiện của mình.

Theo sổ mục kê thì diện tích 158m² thuộc thửa 108 mang tên ông Nguyễn Quốc V2. Năm 2006 ông V2 bán cho ông B thửa đất trong đó có diện tích 158m² là đúng pháp luật, cần được công nhận. Nếu cho rằng đất do cha của ông P khai hoang thì vì sao sổ mục kê lại đứng tên ông V2. Hồ sơ kê khai thừa kế thì ông Nguyễn Văn L2 cũng không thể hiện có diện tích 158m² thuộc thửa 59. Ông P cũng không có chứng cứ chứng minh diện tích 158m² của ông L2 khai hoang hoặc mua của ông B3. Tờ bản đồ năm 2013 được lập dựa trên kê khai của hộ gia đình, cá nhân theo Quyết định số 2914 của Ủy ban, mà ông P tự ý kê khai không trung thực về nguồn gốc đất. Do đó, không thể căn cứ tờ bản đồ năm 2013, mà phải căn cứ tờ bản đồ năm 2006. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa ông Nguyễn Thanh Đ tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đã cung cấp thêm tài liệu chứng cứ là giấy tay của ông V2, có cọc ranh xác định phần đất mà ông B mua của ông V2

và đất của ông P. Nguyên đơn đã sử dụng đất, trồng cây và xây hầm xả thải. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2015/DS-PT, ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, nhưng trong bản án này thì ông Bầu xác định chỉ tranh chấp phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không liên quan đến phần đất phía sau nên không phải ý kiến của ông Bầu là chỉ mua diện tích đất 150m². Ngoài ra, bản án phúc thẩm này cũng đã nhận định tứ cận thửa đất của ông B là Đông giáp đất ông S, Tây giáp đất ông B1, Nam giáp tỉnh lộ 794 và Bắc giáp nhà ông B1 – cuối đất. Ông Bầu đã mua đất của ông V2 cùng lúc với ông D1, có cùng chiều dài, gồm phần đất có sổ đỏ 150m² và phần chưa được cấp giấy do là đất của nông trường cao su.

Bà Nguyễn Thị H1 trình bày: khi ông P kê khai đã không xác nhận tứ cận thửa đất; sổ mục kê cũng không thể hiện ông L2, ông B3 có kê khai diện tích 158m² đang tranh chấp. Ông Bầu mua đất của ông V2 có giấy tay. Đất do gia đình ông Bầu, bà H2 quản lý sử dụng. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bầu, buộc ông P chấm dứt hành vi kê khai đăng ký đối với phần diện tích 158m² này.

Ông Nguyễn Tuấn P trình bày: ông V2 đã khẳng định không bán cho ông B phần diện tích đất mà ông B đang tranh chấp. Thời điểm gia đình ông Bầu làm hầm chứa thải thì ông không biết vì đi làm không có ở nhà, hơn nữa, hồ ga này đã không còn sử dụng, cho đến khi xảy ra tranh chấp đào lên thì ông mới biết.

Ông Lý Thành S trình bày: ông là anh rể của ông P. Giấy tay mà ông B cung cấp tại cấp phúc thẩm không đúng vì hồ sơ cũ khi ông B tranh chấp với ông vào năm 2014-2015 thì ông B có cung cấp giấy tay diện tích 150m². Phần diện tích 158m² không phải của ông B1, mà đất của ông B1 chỉ giáp ranh. Cột ranh là do ông B tự cắm, không phải ông V2 cắm. Các bụi chuối trên đất nằm cặp theo ranh, cũng không biết do ai trồng vì thời gian đã lâu. Năm 1997 nông trường đã trả lại đất cho dân. Năm 1998 ông D mua đất, đến năm 2003 ông D bán lại cho ông V2, năm 2006 thì ông V2 bán lại cho ông B. Ông V2 xác định chỉ bán cho ông B diện tích đất trong sổ đỏ.

Bà Vũ Thị H2 trình bày: việc xây dựng hầm vệ sinh diễn ra trong một thời gian nhưng ông P cho rằng không biết là không hợp lý. Ông V2 đã khai không trung thực về diện tích đất đã bán cho ông B, vì sợ gia đình của bà quay lại kiện ông V2. Phần đất tranh chấp có cọc ranh rõ ràng, do gia đình bà đang sử dụng, trồng chuối... Đất của ông D1 cùng mua của ông V2 và chiều dài giáp đất của ông B1 thì không lý do gì đất của ông Bầu cũng mua của ông V2 nhưng bị ngắn hơn đất của ông D1.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn, ông Vũ Xuân B và bà Nguyễn Thị H đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: ông B, bà H kháng cáo yêu cầu xác định diện tích 158m² là của ông Bầu, bà H và yêu cầu ông P chấm dứt hành vi vi phạm kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Diện tích 158m² đang tranh chấp theo bản đồ năm 2006 thuộc 1 phần thửa 108 trong sổ mục kê đứng tên ông V2 và ông B1; theo tờ bản đồ 299 thì không

thuộc về ai. Ông B1 xác định không kê khai phần diện tích này. Ông B4 khai mua đất của ông V2 có chiều ngang 5m dài hết đất nhưng ông V2 xác định chỉ chuyển nhượng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Bầu được cấp đổi còn diện tích 103,8m² nhưng không ý kiến gì. Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2015/DS-PT, ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thì ông Bầu xác định mua 150m² đất của ông V2. Trong vụ án này, tại cấp phúc thẩm, ông B4 cung cấp giấy tay ghi diện tích 5mx50m nhưng phần nội dung này có màu mực khác và mâu thuẫn với lời khai của ông V2. Về nguồn gốc đất, ông P khai do cha để lại thuộc thửa 59 bao gồm diện tích 158m² đang tranh chấp. Theo tờ bản đồ năm 2013 thì phần diện tích 158m² này thuộc thửa 59. Ủy ban nhân dân xã S xác định không nhận được hồ sơ kê khai đăng ký của ông Bầu mà chỉ nhận được hồ sơ của ông P kê khai đối với thửa 59. Ông Bầu kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Bầu và bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Vũ Xuân B và bà Nguyễn Thị H thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Nguyễn Thị H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Xuân B và bà Nguyễn Thị H. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bản án sơ thẩm bị kháng cáo toàn bộ. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: bà Nguyễn Thị Thúy L, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Trường N, ông Nguyễn Tuấn L1, ông Ngô Quốc V1, bà Lê Thị M, ông Đào Văn T1, ông Nguyễn Văn B1 vắng mặt, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị H vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị H1 có mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

Xét kháng cáo của ông Vũ Xuân B và bà Nguyễn Thị H tranh chấp đối với ông Nguyễn Tuấn P về quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 158m², hiện nay theo ranh bản đồ thuộc một phần thửa 59, tờ bản đồ số 113, đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh), theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 113-58/SĐ-HT, ngày 08/5/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2, cụ thể: yêu cầu ông P chấm dứt hành vi kê khai đăng ký đối với diện tích 158m²:

[4] Căn cứ kháng cáo: ông Bầu, bà H cho rằng, phần đất đang tranh chấp là thuộc một phần của diện tích đất 250m² mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc V2, có chiều dài giáp ranh đất của ông B1, có người làm chứng là ông Trương Thanh Đ1, ông Ngô Chí D1, ông Nguyễn Văn B1; ông Bầu và các con là người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ khi mua đến nay. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cung cấp các tài liệu, gồm: “Bản tường trình sự việc sử dụng quyền sử dụng đất” có xác nhận của ông Nguyễn Văn B1 ngày

05/11/2025, ông Nguyễn Thế H5, ông Ngô Chí D1, ông Đào Quang T3; Bản dịch thuật băng ghi âm vào ngày 06/10/2024 đoạn đối thoại giữa Nguyễn Đình H3 và ông Nguyễn Quốc V2; giấy viết tay “biên nhận” ghi ngày 18/10/2006 có nội dung ông Nguyễn Quốc V2 nhận tiền bán đất cho ông B diện tích 5mx50m, mặt phía sau có xác nhận của T4 ấp Phạm Thành D2, người làm chứng Trương Thanh Đ1. Đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, ông P không chứng minh được nguồn gốc đất là của ông L2 khai hoang hay mua của ông B3; ông P đã tự ý kê khai đăng ký trong khi đất có nguồn gốc của ông B mua của ông V2 và ông Bầu đang quản lý sử dụng; tờ bản đồ năm 2006 không thể hiện diện tích 158m² thuộc thửa 59 và là thuộc thửa 108 của ông V2 đứng tên sổ mục kê.

[5] Xem xét các căn cứ, lý lẽ mà phía nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[5.1] Về nguồn gốc đất: năm 2014, ông B, bà H có khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất (vị trí cạnh phía Đông của thửa 81) với ông Lý Thành S, bà Nguyễn Thị Thúy H4. Trong vụ án này, ông Bầu, bà H đã trình bày nhận chuyển nhượng đất của ông V2, bà M diện tích là 150m² tại thửa đất số 836, tờ bản đồ số 07 xã S. Tranh chấp này đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2015/DS-PT, ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh (bút lục 139, 140, 141). Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2015/DS-PT đang có hiệu lực pháp luật. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Đến nay, khi tranh chấp quyền sử dụng đất với ông P (vị trí cạnh phía Bắc của thửa 81), thì ông Bầu, bà H nại rằng, đã nhận chuyển nhượng của ông V2 tổng diện tích 250m², trong đó có 150m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy, có người làm chứng là ông Trương Thanh Đ1, ông Ngô Chí D1 – là người cùng mua phần đất còn lại của ông V2 và ông Nguyễn Văn B1 là chủ sử dụng đất giáp ranh (cạnh Bắc thửa 59) xác nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, ông Đ1, ông D1, ông B1 lại không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh có sự việc đất ông Bầu, bà H mua của ông V2 là mua chiều dài giáp phần đất của ông B1. Hơn nữa, lời khai của ông B1 do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập vào ngày 01/8/2025, ông B1 đã trình bày phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Tấn P1 quản lý sử dụng. Đối với văn bản lược ghi nội dung ghi âm đoạn đối thoại giữa ông V2 và ông H3 (con rể của ông Bầu) vào ngày 06/10/2024 về diện tích đất chuyển nhượng giữa ông V2 và ông Bầu, theo đó ông V2 có trình bày đồng ý để ông B đi kê khai phần đất chưa được cấp giấy giáp ranh đất của ông B1. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Quốc V2 vào ngày 08/5/2025 và bà Lê Thị M vào ngày 25/8/2025 do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện, thì ông V2, bà M đã trình bày: *“vào năm 2004 vợ chồng tôi có mua của ông T5 diện tích 300m² mặt trước 10m x chiều dài 30m. Tuy nhiên, khoảng giữa đất thì không đủ 10m mà hẹp lại. Khi mua phần đất này thì tôi đã được cấp sổ đỏ sau đó năm 2006 thì tôi đã tách ra bán cho ông B 150m². Sau khi bán cho ông B thì đất này của ông Bầu cũng đã được cấp sổ. Khi bán đã đo giao đất giống như hiện trạng hiện nay giống như ông B quản lý sử dụng hiện nay... phần đất tranh chấp giữa vợ chồng B, H với ông P1 thì tôi không bán cho vợ chồng ông B nhưng việc kê khai đăng ký cho tôi tại sổ mục kê thì tôi không rõ...tôi xác định rằng tôi chỉ bán cho ông B đất cấp*

theo số là $150m^2$ chứ không phải $250m^2$ ” (bút lục số 135, 230). Trình bày này của ông V2, bà M phù hợp với nội dung đơn khởi kiện vào năm 2014 của ông B, bà H. Tại cấp phúc thẩm, mặc dù ông Bầu có cung cấp giấy viết tay “biên nhận” ghi ngày 18/10/2006 có nội dung ông Nguyễn Quốc V2 nhận tiền bán đất cho ông B diện tích $5m \times 50m$, nhưng phần nội dung “DT $5m \times 50m$ ” lại có màu mực khác biệt với những phần nội dung còn lại. Do đó, việc ông Bầu, bà H cho rằng nguồn gốc đất đang tranh chấp thuộc phần đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng từ ông V2, là không có căn cứ.

[5.2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: ông B, bà H cho rằng, phần đất tranh chấp do gia đình ông bà và các con là ông Nguyễn Đình H3, bà Vũ Thị H2 sử dụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ, lấy lời khai những hộ dân giáp ranh phần đất tranh chấp gồm bà Nguyễn Thị T6, ông Lý Thanh S1, ông Nguyễn Văn B1 và xác minh Trưởng Ấp A là ông Nguyễn Thế H6, những người này đều trình bày thống nhất rằng, đất tranh chấp do gia đình ông P1 trực tiếp quản lý và sử dụng (bút lục 128, 129, 130, 181). Mặc dù ông Bầu có đào đất để chứng minh phía dưới mặt đất có 01 hầm vệ sinh tự hoại ($2m \times 3m$) do gia đình ông xây dựng để sử dụng từ năm 2006, nhưng hiện trạng hiện nay thì hầm vệ sinh này đã không còn nguyên vẹn, bị đất đá che lấp lên trên từ lâu không còn giá trị sử dụng và phần đất tranh chấp có bề mặt thấp hơn nền nhà của ông Bầu, bà H khoảng 1,2m (bút lục 109, 229); đồng thời, tình tiết này cũng không đủ căn cứ vững chắc để chứng minh ông Bầu, bà H quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp, bởi lẽ, ông P1 trình bày thời điểm ông Bầu xây dựng hầm vệ sinh thì ông P1 không có ở nhà, đất đã san lấp bằng phẳng, nay đào lên ông mới biết.

[5.3] Về quá trình kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: hồ sơ vụ án thể hiện, năm 2007 ông Bầu, bà H được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 836, tờ bản đồ số 07 (hệ thống bản đồ 299) xã S, diện tích $150m^2$ loại đất ở nông thôn. Đến năm 2018, ông B, bà H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 81 tờ bản đồ số 113 (hệ thống bản đồ chính quy năm 2013), diện tích đất còn lại $103,8m^2$ loại đất ở nông thôn. Trong khi đó, phần đất đang tranh chấp, theo ranh bản đồ (cũ và mới) đều thuộc thửa 59, có mục đích sử dụng là đất cây lâu năm (CLN). Mặt khác, sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Bầu, bà H hoàn toàn không khiếu nại gì về diện tích đất bị giảm. Đối với phần đất đang tranh chấp với ông P1, thì Ủy ban nhân dân xã S (nay là xã T) xác định không nhận được hồ sơ kê khai cấp sổ của ông Vũ Xuân B, bà Nguyễn Thị H đối với phần đất đang tranh chấp và hiện nay ông P1 đã kê khai cấp GCNQSDĐ đối với diện tích $1.104,1m^2$ thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 113 trong đó bao gồm cả phần đất đang tranh chấp với ông Bầu, bà H (bút lục 127).

[6] Tại đoạn [2] phần nhận định của bản án sơ thẩm đã đánh giá toàn bộ quá trình chuyển nhượng, quản lý, sử dụng và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của ông Bầu, bà H đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông V2 và phần đất đang tranh chấp, từ đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bầu và bà H, là phù hợp với diễn biến khách quan của sự việc và hoàn toàn có căn cứ, theo quy

định tại Điều 137 và Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Bầu, bà H.

[7] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra ông Bầu, bà H phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do 02 đương sự là người cao tuổi và có yêu cầu xét miễn nộp tạm ứng án phí và án phí, nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Bầu, bà H đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không tuyên hoàn trả.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Vũ Xuân B và bà Nguyễn Thị H.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Vũ Xuân B và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 11-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 11-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**

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

