

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 80/2026/DS-PT

Ngày: 20-01-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
chấm dứt hành vi cản trở 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 Lê Thị Kim Nga

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: bà Nguyễn Thị Tho - 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 620/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1024/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp G, xã L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số D đường N, ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2023).

- Bị đơn (có yêu cầu phản tố):

1. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A Ấp G, xã L, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A Ấp G, xã L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P và ông K: bà Đặng Thị Thành Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Số D đường M, ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2023).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thái Thị Kim H1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A Ấp G, xã L, tỉnh Tây Ninh.
2. Ông Đỗ Hữu P1, sinh năm 1995; địa chỉ: Số B đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Ông Nguyễn Hồng C, sinh năm 1966;
4. Bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1972;
5. Ông Nguyễn Văn Nhứt L1, sinh năm 1976;
6. Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1965;
7. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1967;
8. Bà Nguyễn Ngọc L2, sinh năm 1979;
9. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1982
Cùng địa chỉ: Ấp G, xã L, tỉnh Tây Ninh.
10. Bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm 1971; địa chỉ: Số D, Ấp D, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.
11. Bà Nguyễn Thị Út T1, sinh năm 1988; địa chỉ: Số G, đường N, ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh.
12. Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Tây Ninh - Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An và Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đặng Cửu L3 (Chủ tịch UBND).

- Người kháng cáo: nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 23/02/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L do ông Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần đất tranh chấp là thửa đất số 271, tờ bản đồ số 11 (thửa đất cũ số 230, tờ bản đồ số 4) loại đất CLN, diện tích đo đạc thực tế là 588.6m², bao gồm khu A diện tích 585.3m², khu A1 diện tích 3.3m² được thể hiện trong Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 463-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 thực hiện ngày 18/10/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 27/10/2023 (sau đây viết tắt là Trích đo số 463-2023); địa chỉ thửa đất: xã L, tỉnh Tây Ninh.

Nguồn gốc thửa đất là của ba ruột bà L là cụ Nguyễn Văn S1 khai hoang từ năm 1975, cụ S1 sử dụng để trồng lá và trồng lúa, trước đây có diện tích khoảng 1.200m². Sau đó, thửa đất 271 đưa vào tập đoàn quản lý nhưng trên thực tế vẫn giao cho ông S1 sử dụng. Sau khi tập đoàn T7 thì trả lại cho cụ S1 tiếp tục quản lý sử dụng.

Năm 1992, cụ S1 cho bà L tổng cộng diện tích là 3.000m², trong đó có thửa 271, khi cho thì không làm giấy tờ nhưng anh chị em đều biết. Từ khi được tặng cho đất, bà L trồng lá và trồng lúa nhưng năng suất thấp. Khoảng năm 1993, bà L đi đăng ký kê khai cấp giấy thửa 271 cùng nhiều thửa đất khác, khi được cấp giấy thì cấp chung trong một giấy đỏ nên sơ suất không phát hiện thửa 271 bị cấp sót. Năm 2005, nhà nước có thông báo cho bà L biết về việc có làm đề nhưng không có bồi thường. Sau khi làm đề xong thì diện tích của thửa 271 bị giảm khoảng 700m² chỉ còn lại khoảng 500m². Năm 2015, bà L đăng ký cấp đổi các thửa đất khác thì mới biết thửa 271 bị cấp sót. Năm 2017, ông Nguyễn Minh P xây nhà có lấn qua một phần thửa 271, kích thước chiều ngang 08m và chiều sâu khoảng 05m, khi đó bà L có ý kiến nhưng chưa nộp đơn ra Ủy ban nhân dân xã.

Năm 2019, ông K qua nhà bà L để nhờ ký ranh làm thủ tục cấp đổi, bà L không hỏi kỹ nên ký. Lúc đó, bà L nghĩ là đang ký cho thửa đất khác gần nhà bà L, sau đó phát hiện là ký để ông K đăng ký cấp giấy cho thửa 271 nên bà L gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã Y tạm dừng.

Năm 2020, bà L đăng ký cấp giấy cho thửa 271 thì cụ Nguyễn Thị N1 là mẹ ruột của ông K ngăn cản. Tháng 4/2020, bà L có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã để giải quyết. Ngày 10/9/2020, Ủy ban nhân dân xã T8 giữa bà L, cụ N1 và ông P nhưng kết quả không thành. Thời điểm này, bà L chưa khởi kiện đến Tòa án vì để anh em trong nhà giải quyết do hai bên có quan hệ họ hàng. Năm 2021, bà L tiếp tục tranh chấp với ông P và ông K (lúc này cụ N1 đã chết), nhưng cũng chỉ là tranh chấp trong nhà mà không gửi đơn. Ngày 22/02/2023, Ủy ban nhân dân xã T8 có kết quả không thành. Trong quá trình hòa giải, Ủy ban nhân dân xã có thông báo thửa 271 không phải là đất công thuộc Ủy ban nhân dân xã Q. Ngày 23/02/2023, ông P, ông K tự ý nhổ tràm do bà L đang trồng trên thửa 271, cắm trụ bê tông và rào lưới B40 nên bà L có nhổ trụ thì hai bên tiếp tục tranh chấp. Ngoài ra, vào năm 2017, thửa 271 còn bị cấp nhầm cho bà Huỳnh Thị T2, khi bà T2 đăng ký cấp đổi thửa đất 295. Hiện nay, bà T2 đã làm thủ tục điều chỉnh lại nên thửa 271 vẫn chưa cấp giấy cho ai.

Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án: công nhận thửa đất 271 thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L; yêu cầu ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Quốc K có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất thửa đất 271; yêu cầu ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Quốc K chấm dứt hành vi cản trở bà Nguyễn Thị L thực hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất 271.

Theo đơn phản tố ngày 07/3/2024, ngày 31/7/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Minh P do bà Đặng Thị Thành Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông P thống nhất lời trình bày của bà L về việc xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp là thửa 271 (thửa cũ 230) loại đất CLN, diện tích đo đạc thực tế là 588.6m², nhưng không thống nhất về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng thửa 271. Cụ thể, thửa 271 trước đây có diện tích khoảng 1.683m², nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn C1 và cụ Nguyễn Thị N1 (là ba mẹ ruột của ông P) khai hoang và quản lý sử dụng từ trước năm 1975, canh tác trồng dừa nước để giữ đất và có trồng khoảng 7-8 cây dừa, hiện nay vẫn còn. Khoảng năm 2003, nhà nước có tiến hành bao đê và mở đường nên diện tích còn lại là 588.6m². Quá trình gia đình cụ C1 sử dụng đất liên tục, ổn định không có ai tranh chấp, ngăn cản.

Sau khi làm đê, cụ C1 và cụ N1 cho ông P thửa 271, khi cho không làm giấy tờ nhưng anh em trong nhà đều biết, thống nhất. Ông P xây dựng nhà lá trên một phần thửa 271 để ở, đến năm 2008 xây thêm hàng rào lưới B40 để bảo vệ đất. Năm 2016, ông P xây nhà kiên cố một phần và phần còn lại thì trồng cây. Năm 2019, cụ N1 làm thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất đối với các thửa đất khác thì mới biết thửa 271 chưa đăng ký cấp giấy. Thời điểm này, cụ N1 vẫn còn sống, để thuận tiện làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy cho thửa 271 nên cụ N1 đứng ra đăng ký, với ý định sau khi được cấp giấy thì sẽ làm thủ tục chuyển quyền lại cho ông P. Khi làm thủ tục cho thửa 271, cụ N1 có thông báo cho hộ giáp ranh là bà L để yêu cầu ký Biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất lập ngày 28/10/2019, bà L đã đồng ý và ký tên vào biên bản giáp ranh. Cụ N1 đăng ký cấp giấy lần đầu cho thửa 271 mà không có bất kỳ thắc mắc hay khiếu nại nào, cũng chưa bao giờ nghe bà L nói đất này là của bà L.

Sau đó, bà L có chủ động yêu cầu gia đình ông P dành cho gia đình bà Nguyễn Thị T3 (em ruột của bà L) lối đi ngang 3m, dài hơn 80m trên một phần thửa đất khác (của gia đình ông P) cho gia đình bà T3 đi vào thửa đất của bà T3. Tuy nhiên, gia đình ông P không đồng ý nên bà L mới tranh chấp thửa 271 cho đến nay. Hai bên chỉ mới tranh chấp từ năm 2020 xuất phát từ việc thương lượng về việc sử dụng lối đi cho bà T3 không thành, thực tế từ khi cụ N1, cụ C1 rồi đến ông P sử dụng thì gia đình bà L cũng như bà L không ai tranh chấp.

Ông P đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, công nhận thửa đất số 271 (thửa 230 cũ) là thuộc quyền sử dụng đất của ông P. Ngoài ra, ông P không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Bị đơn, ông Nguyễn Quốc K do bà Đặng Thị Thành Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: ông K thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông P. Trong vụ án này, ông K không có bất kỳ tranh chấp hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà L và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Thái Thị Kim H1 trình bày: bà là vợ của ông P, phần đất tranh chấp trước đây có diện tích khoảng 1.683m² là của ba mẹ chồng của bà là cụ C1 và cụ N1 khai hoang và quản lý sử dụng từ trước năm 1975. Khoảng năm 2003-2024, nhà nước tiến hành bao đê và mở đường, sau khi làm đê thì cho lại vợ chồng bà quản lý sử dụng. Từ khi nhận, vợ chồng bà đã xây cất nhà và cải tạo phần đất này như hiện nay. Bà

yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Kim V, bà Nguyễn Ngọc L2, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Út T1 thống nhất trình bày: các ông bà là con của cụ C1 và cụ N1, các ông bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của các bị đơn là ông P và ông K. Trong vụ án này, các ông bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P, công nhận thửa đất số 271 (thửa 230 cũ) là thuộc quyền sử dụng đất của ông P. Ngoài ra, do bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt các ông bà.

Ông Đỗ Hữu P1 trình bày: ông là con ruột của bà Nguyễn Thị T3, ông ngoại của ông là cụ Nguyễn Văn S1 và bà ngoại của ông là bà Trần Thị T4. Ông bà ngoại của ông có 07 người con gồm: ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng C, bà Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Văn Nhứt L1. Trước đây, ông bà ngoại của ông đã cho bà L1 thửa 271, nguồn gốc đất là do ông bà ngoại của ông khai hoang. Tuy nhiên lúc cho bà L1 thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà L1 chưa làm thủ tục được. Nay bà L1 khởi kiện ông K, ông P thì do bà L1 toàn quyền quyết định, ông không tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Ông Nguyễn Hồng C, bà Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Văn Nhứt L1 thống nhất trình bày: các ông bà là con ruột của cụ Nguyễn Văn S1 và bà Trần Thị T4. Ba mẹ của ông bà có 07 người con như ông Đỗ Hữu P1 trình bày. Trước đây, ba mẹ của ông bà đã cho bà Nguyễn Thị L thửa 271, nguồn gốc đất là do ba mẹ của các ông bà khai hoang. Tuy nhiên, lúc cho bà L thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà L chưa làm thủ tục được. Nay bà L khởi kiện ông K, ông P thì do bà L toàn quyền quyết định, các ông bà không tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt các ông bà.

UBND xã L, tỉnh Tây Ninh (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An và Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Long An) cung cấp thông tin thể hiện:

Căn cứ Quyết định số 12102/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh L về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện B; theo đó, khu A và khu A1 được quy hoạch sử dụng đất là đất ở tại nông thôn thuộc dự án khu đô thị V. Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Qua xác minh thực tế, thửa 271 (thửa 230 cũ) có nguồn gốc trước đây do cụ Nguyễn Văn S1 khai hoang từ trước năm 1975, năm 1980 vào tập đoàn nhưng do diện tích nhỏ nên không phân chia. Đến năm 1983, tập đoàn T7 nên giao lại cho cụ Nguyễn Văn S1 tiếp tục canh tác, sử dụng để trồng lúa và lá dừa nước. Khoảng từ năm 1990-1992, cụ S1 cho lại con là bà Nguyễn Thị L trồng lúa và lá dừa nước. Đến

năm 2005, nhà nước tiến hành nạo vét kênh Bà T5 và làm đê bao, phần đất trên bờ trồng, hộ cụ Nguyễn Thị N1 sử dụng thửa 230 này làm lối đi vào nhà của cụ N1 (đi vào thửa số 187, 188). Khoảng năm 2019, ông P (con cụ N1) cất nhà trên một phần thửa 230, phần còn lại làm sân. Năm 2023, ông K (con cụ N1) bắt đầu dựng hàng rào B40. Qua kiểm tra trên sổ mục kê đất đai năm 1996 thể hiện trên chủ sử dụng đất là UBND xã. Qua kiểm tra đối chiếu danh sách thống kê đất công thì khu A và khu A1 (thuộc thửa 230) không phải là đất công thuộc Q (kèm theo bản photo sổ mục kê thửa đất 230).

UBND đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của đương sự. UBND thực hiện theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. UBND yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Tây Ninh đã xử:

“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đối với đồng bị đơn ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Quốc K về việc:

1.1 Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 271, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 230, tờ bản đồ số 4 cũ) loại đất CLN, diện tích đo đạc thực tế là 588.6m² (bao gồm khu A diện tích 585.3m² và khu A1 diện tích 3.3m²) tọa lạc xã L, tỉnh Tây Ninh là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L.

1.2 Yêu cầu ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Quốc K có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất thửa đất số 271, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 230, tờ bản đồ số 4 cũ) loại đất CLN, diện tích đo đạc thực tế là 588.6m² (bao gồm khu A diện tích 585.3m² và khu A1 diện tích 3.3m²) tọa lạc xã L, tỉnh Tây Ninh.

1.3 Yêu cầu ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Quốc K chấm dứt hành vi cản trở bà Nguyễn Thị L thực hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 230, tờ bản đồ số 4 cũ) loại đất CLN, diện tích đo đạc thực tế là 588.6m² (bao gồm khu A diện tích 585.3m² và khu A1 diện tích 3.3m²) tọa lạc xã L, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh P đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị L: Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 271, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 230, tờ bản đồ số 4 cũ) loại đất CLN, diện tích đo đạc thực tế là 588.6m² (bao gồm khu A diện tích 585.3m² và khu A1 diện tích 3.3m²) tọa lạc xã L, tỉnh Tây Ninh là thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh P.

3. Ông Nguyễn Minh P được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 271, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 230, tờ bản đồ số 4 cũ) loại đất CLN, diện tích đo đạc thực tế là 588.6m² (bao gồm khu A diện tích 585.3m² và khu A1 diện tích 3.3m²) tọa lạc xã L, tỉnh Tây Ninh.

4. Ông Nguyễn Minh P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh hoặc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 230, tờ bản đồ số 4 cũ) loại đất CLN,

diện tích đo đạc thực tế là 588.6m² (bao gồm khu A diện tích 585.3m² và khu A1 diện tích 3.3m²) tọa lạc xã L, tỉnh Tây Ninh nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Vị trí, tứ cận, diện tích, ký hiệu các khu đất được thể hiện tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 463-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 thực hiện ngày 18/10/2023 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 27/10/2023 được đính kèm theo bản án)

5. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tổng cộng là 25.820.000đồng (hai mươi lăm triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng) do nguyên đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ, bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ và chi phí xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ án phí nên không phải nộp; bị đơn ông Nguyễn Minh P không phải chịu án phí nên được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007090 ngày 25/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4 -Tây Ninh)."

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

Ngày 13/10/2025, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn H trình bày: nguồn gốc đất tranh chấp là do cụ S1 khai hoang và trực tiếp sử dụng từ năm 1975, sau đó đưa vào tập đoàn, có ông N2 là tập đoàn T9 xác nhận. Khi rã tập đoàn, đất giao lại cho gia đình bà L sử dụng, có trồng lá dừa nước và mía. Quá trình bà L sử dụng đất từ năm 1985-2003 được các hộ dân xung quanh xác nhận. Năm 2003 mặc dù đất trống nhưng vẫn còn lá dừa nước và mía, lúa, bà L thu hoạch bán cho thương lái, được chính quyền địa phương xác nhận. Bị đơn đã chỉ luôn bờ ranh có các cây dừa trồng lâu năm để xác định nguồn gốc sử dụng đất là không chính xác, vì bị đơn chỉ trồng 02 cây dừa trên phần đất tranh chấp vào năm 2017, đến năm 2022 kéo hàng rào, nên bị đơn không sử dụng đất ổn định liên tục. Đối với biên bản ký giáp ranh do bị đơn cung cấp thì bà L được tiếp cận nhưng không thừa nhận và yêu cầu giám định chữ ký của bà L. Năm 2011 khi bà L làm thủ tục thừa kế thừa 186 thì nhờ dịch vụ làm, nên bà L không biết việc đưa cụ N1 ký giáp ranh là chủ sử dụng ở vị trí đất đang tranh chấp hiện nay. Ngoài ra, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271 đang tranh chấp nhưng

Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của bà T2. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L.

Bà Đặng Thị Thành Đ trình bày: Trích đo bản đồ địa chính ngày 20/5/2011 và biên bản ngày 27/4/2011 do cụ N1 ký giáp ranh thửa 230. Việc cấp nhầm thửa 271 cho bà T2 thì UBND xã T đã có văn bản xác định là cấp nhầm. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có ghi hàng dữa là theo ý kiến của bị đơn, nhưng phần này không có tranh chấp. Trong quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm, bà L không yêu cầu giám định chữ ký của bà L. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm trang số 7 (bút lục số 309), bà L thừa nhận có ký giáp ranh, hơn nữa, đây không phải là chứng cứ duy nhất trong vụ án. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã thể hiện đất tranh chấp là đất trống, hoàn toàn không có mía như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Tòa án cấp sơ thẩm đã xử là có căn cứ, bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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 bà Nguyễn Thị L đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: các đương sự không thống nhất người trồng cây và nguồn gốc đất. Qua xác minh, nguyên đơn có quản lý sử dụng trước năm 2003; bị đơn có sử dụng đất, san lấp, đổ nền và đang quản lý. Khi bà L làm thủ tục nhận thừa kế thửa 186 vào năm 2011, cụ N1 ký ở vị trí chủ sử dụng đất thửa 230 giáp ranh (bút lục 211-213). Cụ C1 và cụ N1 sử dụng, sau đó cho ông P2 quản lý sử dụng cải tạo đất, làm thủ tục kê khai thửa 271 có bà L ký giáp ranh. Bà L cho rằng ký nhầm vị trí thửa đất chứ không phải bà L không thừa nhận chữ ký của bà L. Tại cấp phúc thẩm đại diện của bà L yêu cầu giám định nhưng đại diện bị đơn không đồng ý. Bà L không trực tiếp quản lý, sử dụng đất không liên tục, không kê khai đăng ký, nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. 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] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: bà Nguyễn Thị L vắng mặt; ông Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền của bà L vắng mặt khi Hội đồng xét xử tuyên án; ông Đỗ Hữu P1, ông Nguyễn Hồng C, bà Nguyễn Thanh N, ông Nguyễn Văn Nhứt L1, bà Nguyễn Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Ngọc L2, ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị Kim V, bà Nguyễn Thị Út T1 và người đại diện hợp pháp của UBND xã L có yêu cầu giải quyết vắng mặt, thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất thửa 271:

[4] Về nguồn gốc đất, hiện trạng và quá trình sử dụng đất tranh chấp:

[4.1] Bà L cho rằng, nguồn gốc đất là của cha ruột của bà là cụ Nguyễn Văn S1 khai hoang từ năm 1975, có thời gian đất vào tập đoàn nhưng thực tế gia đình bà vẫn trực tiếp quản lý sử dụng. Trong khi đó, phía bị đơn trình bày đất có nguồn gốc của cha mẹ của bị đơn là cụ Nguyễn Văn C1 và cụ Nguyễn Thị Nguyên khai H4 và quản lý sử dụng từ trước năm 1975 đến nay. Cả hai bên đương sự đều cung cấp người làm chứng để chứng minh về nguồn gốc đất và quá trình quản lý sử dụng đất của mình. Tuy nhiên, ngoài lời làm chứng, thì cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được giấy tờ, tài liệu gì để làm chứng cứ trực tiếp chứng minh nguồn gốc đất là do cha mẹ của mình khai hoang mà có.

[4.2] Tại văn bản số 268/UBND-ĐC ngày 28/02/2024 của UBND xã T cung cấp thông tin: nguồn gốc thửa 230 (mới là thửa 271) *“trước đây do ông Nguyễn Văn S1 khai hoang từ trước năm 1975, năm 1980 vào tập đoàn nhưng thửa đất số 230 do diện tích nhỏ nên không phân chia. Đến năm 1983 tập đoàn tan rã nên giao lại phần đất thửa số 230 cho ông Nguyễn Văn S1 tiếp tục canh tác, sử dụng để trồng lúa và trồng lá dứa nước. Khoảng từ năm 1990-1992 thì ông S1 cho lại con là bà Nguyễn Thị L trồng lúa và lá dứa nước. Đến năm 2005 nhà nước tiến hành nạo vét kênh Bà T5 và làm đê bao, phần đất trên bờ trống, hộ bà Nguyễn Thị N1 sử dụng phần đất 230 này làm làm lối đi vào nhà của bà N1 (thửa số 187, 188). Đến khoảng năm 2019, ông P (con bà N1) cất nhà trên một phần thửa 230, phần còn lại làm sân. Năm 2023 ông K (con bà N1) bắt đầu dựng hàng rào B40”* (bút lục số 180). Nội dung xác nhận của Ủy ban là dựa trên kết quả xác minh đối với ông Nguyễn Văn N2 và ông Trần Văn B1, trong đó, ông B1 chỉ trình bày là cụ S1 có mượn ông khai hoang năm 1976-1979, đến năm 1986 ông B1 không còn ở địa phương (các bút lục số 177-179). Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai người làm chứng do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đối với ông Nguyễn Văn N2, thì ông N2 trình bày *“tôi làm ruộng gần thửa đất tranh chấp nên có nhìn thấy con của cụ S2 là bà Nguyễn Thị L, ông C và bà T3 cùng làm ruộng từ năm 1983, hai đầu có hai đám lá dứa nước, hàng dứa thì có sẵn mà tôi không biết ai trồng dứa, tôi chỉ có nhìn thấy ông Nguyễn Văn S2 và ông Nguyễn Văn C1 đều sử dụng dứa nước. Khoảng năm 1990, thửa đất trên bị ngập nước nên không nhìn thấy ai làm ruộng nữa vì không hiệu quả. Khoảng giữa năm 2020, nhà nước làm đê bao nên khu đất không còn ngập nước nữa nhưng đất cũng bị bỏ trống, tôi không nhìn thấy ai sử dụng. Năm 2021 ông P có đào một phần đất để đắp nền xây nhà...”* (bút lục số 283). Như vậy, lời làm chứng của ông N2 không nhất quán và cũng mâu thuẫn với chính sự thừa nhận của bà L là vào năm 2017 thì ông P đã xây nhà trên đất, nên không có giá trị chứng minh và do đó, nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T cũng không đủ căn cứ vững chắc để là chứng cứ trong vụ án.

[4.3] Quá trình gia đình cụ N1, ông P2 sử dụng đất, nhất là khi ông P2 đào đất để đắp nền nhà thì bà L cũng không tranh cãi gì, cho đến năm 2020 bà L mới phát sinh tranh chấp yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T hòa giải vào ngày 10/9/2020 (bút lục 115-116). Trước thời điểm này, bà L cho rằng có tranh chấp nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại đoạn [2.3] phần nhận định của bản án sơ thẩm đã đánh giá toàn diện, khách quan lời trình bày của các bên và lời xác nhận của những người làm chứng về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và hiện trạng thực tế đất hiện nay, từ đó nhận định rằng nguyên đơn chỉ sử dụng đất trong một khoảng thời gian nhất định, không liên tục, không có việc cải tạo, bồi đắp đất và đã bỏ hoang trong thời gian dài; còn phía gia đình bị đơn (cụ C1, cụ N1 và sau này là ông P) có cải tạo đất, xây dựng nhà ở, trồng cây và duy trì sử dụng ổn định, có quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế lâu dài hơn. Nhận định này của bản án sơ thẩm là đầy đủ, chính xác, phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

[5] Về quá trình kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271:

[5.1] Đối với sổ mục kê năm 1996 thể hiện tên chủ sử dụng là UBND xã, tuy nhiên UBND xã T đã xác nhận thửa đất không phải là đất công do Nhà nước quản lý. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác định thửa đất số 271 đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ cá nhân nào, phù hợp với lời trình bày thống nhất của các đương sự (các bút lục số 180, 231).

[5.2] Tại biên bản lấy của ông Bùi Văn T6 do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện vào ngày 06/11/2024, ông T6 trình bày vào khoảng năm 2019 thì cụ N1 có nhờ ông “*ký ranh để làm thủ tục cấp giấy cho thửa 271*” (bút lục số 282). Ngoài ra, theo Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 28/10/2019 do bị đơn nộp, mặc dù bà L không thừa nhận chữ viết “Nguyễn Thị L” và chữ ký “Lan” tại mục chủ giáp ranh thửa 271 là của bà L ký và viết ra, nhưng bà L lại thừa nhận vào năm 2019 có ký ranh để ông K đăng ký cấp giấy. Bà L cho rằng việc bà đồng ý ký ranh là do nhầm lẫn với việc cấp đổi thửa đất khác của ông K, nhưng bà không đưa ra chứng cứ chứng minh có sự nhầm lẫn. Bà L cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có kê khai đăng ký thửa 271, trong khi trước đó vào năm 2011 khi bà L làm thủ tục nhận thửa kế thửa 186 thì cụ N1 là người ký ranh với tư cách là chủ sử dụng thửa 187 và 230 liền kề thửa 186 (bút lục số 211). Từ những tình tiết khách quan này, tại đoạn [2.2] và đoạn [2.4] của bản án sơ thẩm đã nhận định không chấp nhận trình bày của bà L cho rằng bị cấp sót thửa 230, là hoàn toàn chính xác.

[6] Bà L kháng cáo yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất thửa 271, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh có đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất thửa 271 theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013, nên không có căn cứ để được chấp nhận kháng cáo.

Xét kháng cáo của bà L yêu cầu ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Quốc K có nghĩa vụ trả lại cho bà thửa đất 271 và chấm dứt hành vi cản trở bà thực hiện quyền đối với thửa đất 271

[7] Do bà L không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa 271, nên các yêu cầu kháng cáo nêu trên của bà L là không có căn cứ để được chấp nhận.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra bà L phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do bà L 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. Bà L đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không tuyên hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 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 kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị L được miễn án phí.

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 4-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 4-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

