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

Bản án số: 90/2026/DS-PT
Ngày: 21-01-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, khôi phục hiện trạng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận 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 Trịnh Thị Phúc

bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- 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 Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 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 748/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, khôi phục hiện trạng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1029/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1941; địa chỉ: Số B, Quốc lộ F, Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, phường L, tỉnh Tây Ninh (Giấy ủy quyền ngày 02/6/2023).

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Văn P, sinh năm 1969;

2. Bà Lê Thị V, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm 1968; địa

chỉ: Số H đường P, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 20/8/2024).

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

1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1967; địa chỉ: Số A, Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Võ Văn D, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Võ Thị M, sinh năm 1951; địa chỉ: Số B, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Võ Thị L, sinh năm 1953; địa chỉ: Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh.

5. Bà Võ Thị T, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp A, xã K, tỉnh Tây Ninh.

6. Ông Võ Văn Đ1, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh.

7. Bà Võ Thị M1, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh.

8. Bà Võ Thị H3, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh.

9. Bà Võ Thị Ngọc T1, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, bà L, bà T, ông Đ1, bà H3, bà T1 và bà M1: bà Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm 1968; địa chỉ: Số H đường P, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 02/10/2024).

10. Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Long An;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường K, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Đường C, phường K, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông La Văn D1 (Chủ tịch).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/6/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ do bà Nguyễn Thị H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/12/1998, bà Nguyễn Thị Đ được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Long An (nay là UBND phường K, tỉnh Tây Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N 412110, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01553 QSDĐ/1212-LA, tổng diện tích 24.783m^2, gồm 09 thửa đất, trong đó có thửa số 845 tờ bản đồ số 7 xã T, diện tích 5.270m^2 loại đất RTS. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 845 thì bà Đ không trực tiếp sử dụng đất mà để cho em ruột là ông Nguyễn Văn H2 sử dụng để trồng tràm.

Đến ngày 02/10/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L thực hiện việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ thửa đất số 845 là đúng với diện tích 5.270m^2, nhưng hình thể vị trí đất không đúng hiện trạng và Trích

lục bản đồ địa chính ngày 15/12/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K ở vị trí giáp ranh thửa số 818 và thửa số 819 cùng tờ bản đồ số 7 Phường C, thị xã K, tỉnh Long An. Do đó, bà Đ không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi mới và khiếu nại.

Tại biên bản ngày 03/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K tổ chức thực hiện kiểm tra đo đạc hiện trạng thửa đất số 845, bà Đ xác định được ranh giới thửa số 845 với thửa số 818 và thửa số 819.

Tại biên bản ngày 22/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L tổ chức thực hiện xác định ranh giới, đo đạc thực tế thửa đất số 845, các hộ sử dụng đất khác đã xác định ranh giới sử dụng với bà Đ, chỉ có ranh giới giáp thửa đất số 818 và số 819 do ông Võ Văn P và bà Lê Thị V sử dụng không thống nhất ranh. Ông P, bà V đã san lấp mất bờ ranh, lấn chiếm đất của bà Đ có diện tích khoảng 800m^2 tại thửa số 845 để trồng lúa.

Vào năm 2022, ông P, bà V đào ao trên phần đất lấn chiếm để đắp nền nhà có bề ngang 17,7m, dài 29m và chiều cao 2,5m, bà Đ có khiếu nại ra UBND Phường 3, thị xã K để hòa giải nhưng không thành. Ông P cho rằng được cha ruột là ông Võ Văn D2 cho lại đất thuộc các thửa đất số 818, 819 và ông P, bà V đã được cấp Giấy chứng nhận vào năm 2019; phần đất thừa do vợ chồng ông P sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng không thuộc thửa đất số 845 của bà Đ.

Nay, bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn P, bà Lê Thị V phục hồi lại diện tích đất đúng như hiện trạng ban đầu và giao trả lại diện tích đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 845 (cũ), bao gồm: diện tích 726,6m^2 tại vị trí tranh chấp số 4 và diện tích đất 80,4m^2 tại vị trí tranh chấp số 3, theo Mảnh trích đo địa chính số 85-2024 ngày 05/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K, tỉnh Long An (sau đây viết tắt là Trích đo số 85-2024).

Bị đơn ông Võ Văn P, bà Lê Thị V do bà Nguyễn Thị Xuân H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha ông P là ông Võ Văn D2 sử dụng từ năm 1972. Sau khi ông D2 chết, vợ chồng ông P, bà V tiếp tục sử dụng để trồng tràm, trồng lúa. Sau này ông P, bà V đã đào ao nuôi cá sử dụng cho đến nay. Bà Đ, ông H2 không sử dụng đất. Tại thời điểm đo đạc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 845 cho bà Đ thì ranh đất do ông Nguyễn Văn H2 xác định không có phần đất tranh chấp. Đến năm 2020 thì ông P, bà V mới phát hiện UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 412110 ngày 22/12/1998 cho bà Nguyễn Thị Đ thửa 845 bao gồm luôn diện tích đất 807m^2 mà gia đình ông P, bà V trực tiếp canh tác.

Ông Võ Văn P và bà Lê Thị V phản tố yêu cầu thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Mộc Hóa cấp cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 22/12/1998 tại một phần thửa đất số 845 tờ bản đồ 7 Phường 3, thị xã K, có diện tích 807m^2 do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 807m^2 này cho ông P, bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn H2 trình bày: bà Đ cho ông sử dụng thửa 845 để trồng tràm. Năm 2020, đo đạc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ thì mới phát hiện ông P, bà V lấn chiếm đất. Ông H2 thống nhất theo ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà Đ; không có yêu cầu gì trong vụ án.

Ông Võ Văn D trình bày: ông D thống nhất theo ý kiến của ông Võ Văn P; không có yêu cầu gì trong vụ án.

Bà Võ Thị M, bà Võ Thị L, bà Võ Thị T, ông Võ Văn Đ1, bà Võ Thị M1, bà Võ Thị H3, bà Võ Thị Ngọc T1 do bà Nguyễn Thị Xuân H1 đại diện trình bày: các ông, bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu phản tố của ông Võ Văn P; không có yêu cầu gì trong vụ án.

UBND thị xã K, tỉnh Long An có Văn bản số 749/UBND-NNMT ngày 10/3/2025 trình bày: tại thời điểm UBND huyện M (nay là UBND thị xã K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ là đúng theo trình tự, thủ tục quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8-Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

"1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Võ Văn P, bà Lê Thị V về yêu cầu khôi phục hiện trạng và trả lại tại một phần thửa đất số 845, tờ bản đồ số 7, diện tích 807m^2, đất tại Phường C, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Võ Văn P, bà Lê Thị V đối với bà Nguyễn Thị Đ về yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 807m^2, thuộc một phần thửa đất số 845, tờ bản đồ số 7, loại đất: RSX, đất tại Phường C, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

Ông Võ Văn P, bà Lê Thị V có quyền sử dụng một phần thửa đất số 845, tờ bản đồ số 7, diện tích 807m^2, loại đất RSX, đất tại Phường C, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh).

Vị trí, kích thước, hình thể một phần thửa đất số 845, tờ bản đồ số 7, diện tích: 807m^2, loại đất: RSX, đất tại Phường C, thị xã K, tỉnh Long An (nay là phường K, tỉnh Tây Ninh) được xác định tại vị trí 3 (diện tích: 726m^2) và vị trí 4 (diện tích: 80,4m^2), theo Mảnh trích đo địa chính số: 85-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 05/7/2024. (đính kèm)

Ông Võ Văn P, bà Lê Thị V có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân, cơđăng ký đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký nhập thửa đất, cấp giấynhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01553 QSDĐ ngày 22/12/1998 do U, tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị Đ tại một phần thửa đất số 845, tờ bản đồ số 7, có diện tích 807m^2, loại đất: RSX, đất tại ấp C, xã T, tỉnh Long An.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 17.702.000 đồng; bà Đ đã nộp tạm ứng và chi phí hết.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Đ được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Võ Văn P, bà Lê Thị V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002639 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh 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 09/9/2025, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị H trình bày: ông D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước nhưng không kê khai phần đất tranh chấp. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 845 cho bà Đ vào năm 1998 đã được UBND thị xã K, tỉnh Long An có Văn bản số 749/UBND-NNMT ngày 10/3/2025 xác định là đúng trình tự, thủ tục. Hình thể thửa đất 845 khi cấp giấy năm 1998 theo tờ bản đồ năm 2016 khác biệt so với hình thể thửa đất này theo tờ bản đồ năm 2019. Khi kiểm tra hiện trạng thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã lập biên bản xác định ranh giới ngày 03/6/2020, ngày 07/7/2020 và ngày 22/10/2020. Năm 2022, khi ông P, bà V đắp nền thì ngày 14/12/2022 bà Đ đã làm đơn gửi U, thị xã K, tỉnh Long An để yêu cầu giải quyết. Đến ngày 11/5/2023, Ủy ban hòa giải nhưng không thành. Bà Đ đã sử dụng đất ổn định từ năm 1978 đến năm 2019, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Bà Nguyễn Thị Xuân H1 trình bày: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 845 cho bà Đ vào năm 1998 không đo đạc thực tế. Bà Đ không trực tiếp sử dụng đất mà giao cho ông H2 sử dụng. Khi cấp đổi giấy thửa 845 ông H2 là người chỉ ranh không có phần đất đang tranh chấp. Bà Đ khiếu nại việc cấp đổi thửa 845 vì cho rằng không đúng hình thể, chứ không phải do diện tích khi đo cấp đổi không đúng. Nếu cộng phần diện tích đất tranh chấp vào thì diện tích thửa 845 sẽ dôi dư.

Ông Nguyễn Văn H2 trình bày: cộng phần diện tích đất tranh chấp vào thì diện tích thửa 845 mới đủ. Bà Đ không sử dụng đất vì chị em trong gia đình thì ai sử dụng cũng được.

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 Đông Đ2 điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: về việc sử dụng đất thì các đương sự không thống nhất được các cây tràm có trên đất tranh chấp là do ai trồng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 845 cho bà Đ vào năm 1998 không đo đạc thực tế. Bà Đ căn

cứ vào Trích lục bản đồ địa chính thửa 845 ngày 15/12/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K để cho rằng phần đất tranh chấp là thuộc thửa 845, nhưng trước đó, theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 21/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K thì thửa 845 không bao gồm phần đất tranh chấp và hình thể thửa 845 tại Trích lục năm 2015 tương đồng với hình thể thửa 845 tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 20/8/2019 đo khi cấp đổi giấy chứng nhận. Do đó, kháng cáo của bà Đ là không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ 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 H đại diện cho bà Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Đ. 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 sự vắng mặt của đương sự: ông Võ Văn D, UBND phường K, tỉnh Tây Ninh vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Đ, ông Võ Văn P, bà Lê Thị V, bà Võ Thị M, bà Võ Thị L, bà Võ Thị T, ông Võ Văn Đ1, bà Võ Thị H3, bà Võ Thị M1, bà Võ Thị Ngọc T1 vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Đ 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 vụ án.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu ông Võ Văn P, bà Lê Thị V phục hồi hiện trạng ban đầu và giao trả phần đất lấn chiếm

[4] Các đương sự tranh chấp đất tại 02 vị trí trên Trích đo số 85-2024, có tổng diện tích 807m^2, theo ranh bản đồ thuộc một phần thửa đất số 845 (cũ), trong đó, vị trí tranh chấp số 3 có diện tích 80,4m^2 và vị trí tranh chấp số 4 có diện tích 726,6m^2;

[5] Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của bà Đ: bà H3 cho rằng, phần đất tranh chấp bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục vào năm 1998, theo công văn số 749/UBND-NNMT ngày 10/3/2025 của UBND thị xã K, tỉnh Long An; gia đình bà Đ sử dụng đất ổn định, liên tục, có xác nhận của người làm chứng là ông Võ Văn B và ông Võ Hùng C; khi thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 845 vào năm 2018, thì bà Đ đã phát hiện hình thể thửa đất không đúng với Trích lục bản đồ địa chính ngày 15/12/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K ở vị trí giáp ranh thửa số 818 và thửa số 819; diện tích thửa 819 (mới là thửa 51) tăng 65,8m^2. Xét các lý lẽ mà bà H3 nại ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[6] Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 845: tại đoạn [6] phần nhận định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đầy đủ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 845 lần đầu vào

năm 1998 cho bà Đ, theo đó, việc cấp giấy chứng nhận là theo đơn kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ; không đo đạc hiện trạng thửa đất; không có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất; không thể hiện Trích lục bản đồ địa chính thửa 845 tại thời điểm cấp giấy (các bút lục số 166-173). Do đó, không thể chỉ căn cứ vào diện tích đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận để làm chứng cứ duy nhất giải quyết tranh chấp giữa các bên.

[7] Về hình thể thửa 845:

[7.1] Tại Biên bản đo đạc hiện trạng phần đất thửa 845 của bà Đ, Biên bản về việc điều chỉnh hình thể thửa 845 và Biên bản về việc xác định ranh giới, đo đạc thực tế thửa 845 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp công chức địa chính Phường 3 đã lập vào ngày 03/6/2020, ngày 07/7/2020 và ngày 22/10/2020 như bà H3 nại ra (các bút lục số 81, 260, 261), thì bà H3 đại diện chỉ ranh có 01 phần diện tích đang được ông Võ Văn P sử dụng trồng lúa (bút lục số 261); trong cả ba biên bản đều thể hiện nội dung cơ quan đo đạc đã đề nghị chủ sử dụng đất (bà Đ) xác định ranh giới thửa đất với các chủ sử dụng đất liền kề để thực hiện việc cấp đổi. Việc bà H3 dựa vào 03 biên bản này để chứng minh ranh giới thửa 845 với các thửa đất liền kề đã được xác định, là không có căn cứ.

[7.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 818 và 819 cấp cho ông Võ Văn D2 vào ngày 03/12/2014, sang tên cho ông Võ Văn P, có Trích lục bản đồ địa chính ngày 21/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K và ông P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/9/2015 (trên giấy có sơ đồ thửa đất), thì thửa 845 ở vị trí giáp ranh thửa số 818 và thửa số 819 có hình thể tương đồng với hình thể thửa 845 tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 20/8/2019 – cụ thể là phần đất tranh chấp không thuộc thửa 845 (các bút lục số 141-143, 274). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H2 đã xác định rằng, năm 2019 khi cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ thì ông H2 có chỉ ranh (bút lục số 286). Do đó, việc bà Đ dựa vào Trích lục bản đồ địa chính ngày 15/12/2016 (bút lục số 70) để chứng minh phần đất tranh chấp thuộc thửa 845, là không đủ căn cứ vững chắc.

[8] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

[8.1] Theo Văn bản số 706/UBND ngày 23/10/2024 của U, thị xã K, tỉnh Long An (nay là UBND phường K, tỉnh Tây Ninh) thể hiện: do có biến động về địa giới hành chính, nên thời gian từ tháng 4/1975 đến tháng 4/2013 địa phương không xác định được về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất là của ai; thời gian từ tháng 5/2013 đến tháng 5/2023 thì bà Đ và ông H2 không trực tiếp canh tác trên 1 phần thửa 845, nay là 1 phần thửa 52 và 231 (bút lục số 174). Bà Đ cho rằng, đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình bà, được sử dụng liên tục, ổn định, có người làm chứng là ông Võ Văn B và ông Võ Hùng C. Tuy nhiên, ông B có mối quan hệ là anh em cô cậu với bà Đ, còn ông C là chủ sử dụng thửa 924 tiếp giáp thửa 845 ở vị trí cạnh phía Đông, trong khi vị trí tranh chấp ở cạnh phía Tây và phía Bắc của thửa 845. Do đó, lời làm chứng của ông B và ông C không đảm bảo làm căn cứ vững chắc để xác định tình tiết khách quan của vụ án theo Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8.2] Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2024, hiện trạng đất tranh chấp là ao (hồ nước) và bờ ao do ông Võ Văn P đào năm 2020 để trữ nước tưới tiêu và đắp nền; trên bờ ao có trồng 20 cây tràm nước loại A và 01 gốc tràm nước đã bị cưa ngọn; đất do ông P, bà V đang quản lý, sử dụng. Bà H3 trình bày, năm 2015 khi bà Đ đi làm lại thủ tục cấp giấy thì phát hiện phần đất bà Đ đứng giấy thì ông P đang sử dụng, nhưng trước năm 2015 bà H3 xác định phần đất này do gia đình bà Đ sử dụng để trồng cây tràm (các bút lục số 204-205). Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 26/8/2025, ông H2 xác định có biết bị đơn lấn đất từ năm 2018 nhưng lại không biết bị đơn đào ao lúc nào (bút lục số 286), trong khi việc ông P đào ao lấy đất đắp nền nhà không thể diễn ra trong một thời gian ngắn vì bà H3 xác định ông P, bà V đào ao trên phần đất đang tranh chấp để đắp nền nhà có bề ngang 17,7m, dài 29m và chiều cao 2,5m (bút lục số 01). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H3 trình bày tháng 12/2022, bà gửi đơn khiếu nại việc ông P lấn chiếm đất. Hồ sơ vụ án thể hiện, vào ngày 14/4/2023 U, thị xã K, tỉnh Long An xác minh và ngày 11/5/2023 Ủy ban hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Đ và ông P, bà V nhưng không thành (các bút lục số 72, 73). Do đó, tại đoạn [5] phần nhận định của bản án sơ thẩm đã đánh giá rằng phần đất tranh chấp từ trước năm 1998 đến năm 2023 bà Đ, ông H2 không quản lý sử dụng, canh tác mà do gia đình ông P, bà V quản lý, sử dụng, canh tác đất cho đến nay, là phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

[9] Từ các tài liệu trong hồ sơ quản lý đất; sự biến động diện tích giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế; ý kiến của chính quyền địa phương về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ, là có căn cứ theo tại Điều 2, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024.

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra bà Đ phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do bà Đ 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 Đ 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 Đ.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8-Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Đ 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 thoả 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 8-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 8-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