

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 95/2026/DS-PT
Ngày: 21-01-2026
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 Thực

Các Thẩm phán: bà Huỳnh Thị Hồng Vân
bà Trịnh Thị Phúc

- 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 Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

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 764/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1028/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Võ Thị S, sinh năm 1948; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà S (theo văn bản ủy quyền 23/7/2024):

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: ấp X, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh).

2. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1992, địa chỉ: C, ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là C, khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh).

- Bị đơn: ông Đặng Hoàng P1; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thiện B, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp T, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã D, tỉnh Tây Ninh).

2. Bà Dương Thị P2, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn, bà Võ Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ghi ngày 09/7/2024, 16/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị S và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Cha mẹ của bà Võ Thị S là cụ bà Mai Thị H1 (chết 2003) và cụ ông Võ Văn H2 (chết 1950) được ông bà ngoại cho phần đất diện tích 30 cao đất thổ cư vào năm 1960. Phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp: bà M; Tây giáp: 10 Anh; Nam giáp: đường đất (bà R) dài 39,45m; Bắc giáp: Phương dài 5m, bà Đ dài 10m, H3 5m và bà B1 dài 20m.

Trong chiến tranh, chính quyền chế độ cũ sử dụng làm ấp chiến lược để quản lý. Phần đất của gia đình bà S bị bờ đê ấp chiến lược cắt ngang 01 phần (nằm trong ấp chiến lược) và 01 phần đất trống (nằm ngoài ấp chiến lược) độ dài 19m. Sau chiến tranh 1975, đất ai trả về nấy, gia đình bà S có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và sử dụng trồng tràm bông vàng, tầm vong, trúc. Bà S sống chung với cha mẹ đến năm 2003 mẹ bà chết, bà S tiếp tục sử dụng, sau này nhà nước làm đường sỏi, sau đó làm đường nhựa, Nhà nước có đèn bù cây trồng cặp lề đường cho bà S nhưng không có giấy tờ. Năm 1995 gia đình bà S chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3672 tờ bản đồ số 04 tương ứng thửa 81 tờ bản đồ 17, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, hiện gia đình bà S đang sử dụng. Phần đất còn lại ngoài ấp chiến lược như phần trình bày ở trên ngang 39,45m, dài 19m. Trong đó: đường lộ nhựa chiếm khoảng 6m. Phần còn lại ông Đặng Hoàng P1 lấn chiếm ngang 5m, dài 13m thuộc thửa 764, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nay bà S yêu cầu ông Đặng Hoàng P1 phải trả phần đất diện tích 77,1m² thuộc 01 phần thửa 764 và một phần thửa 765, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp T, phường G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đặng Hoàng P1 trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S. Phần đất bà S tranh chấp thửa 765 trước đây ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và sau đó được cấp đổi lần hai ngày 18/5/2022, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 13365 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, tại thửa đất số 40 tờ bản đồ số 17. Nguồn gốc phần đất này do ông bà để lại cho cha mẹ của ông và cha mẹ của ông để lại cho ông. Gia đình ông quản lý, sử dụng từ sau khi giải phóng đến nay. Phần đất bà S tranh chấp với ông, theo kết quả đo đạc của Tòa án thể hiện tại

thửa 765 thì ông đã chuyển nhượng, sang tên cho ông B, bà P2 vào ngày 08/8/2022 và ông đã giao đất cho ông B, bà P2. Phần đất còn lại tại thửa 764 hiện do ông đang quản lý sử dụng. Do ông B, bà P2 chưa có nhu cầu sử dụng nên nhà thường đóng cửa, bà S cho rằng phần đất là của ông nên khởi kiện ông là không đúng. Ông đã sử dụng đất ổn định lâu dài, đã đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên bà S tranh chấp là hoàn toàn vô căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thiện B và bà Dương Thị P2 cùng trình bày: vào ngày 30/8/2022, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Đặng Hoàng P1 phần đất diện tích 209,5m², thửa 765, tờ bản đồ số 17, tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng. Ông B, bà P2 không đồng ý với yêu cầu của bà Võ Thị S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Đặng Hoàng P1 đối với phần đất diện tích 77,1 m² thuộc 1 phần thửa 764 và 1 phần thửa 765, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp T, phường G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh).

2. Chi phí tố tụng: Bà Võ Thị S phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng. Ghi nhận đã nộp xong.

3. Án phí: bà Võ Thị S được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.”.

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

Ngày 04/8/2025, nguyên đơn, bà Võ Thị S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ và quyết định của bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện nguyên đơn vắng mặt và có văn bản ghi ngày 07/01/2026 trình bày: tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan có thẩm quyền tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; nguyên đơn đã có đơn yêu cầu thu thập hồ sơ giải quyết hoặc xác minh những người có phần đất bị bờ đê áp chiến lược cắt ngang qua như phần đất của nguyên đơn, những người biết rõ ranh đất của nguyên đơn như bà Nguyễn Thị Đ1, bà Ngô Hồng T, bà Mai Thị Đ2; cũng như thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Hoàng P1 để xác định việc cấp giấy khi nào, nguồn gốc đất do đâu mà có... nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện. Bản án sơ thẩm đã kết luận không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

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, bà Võ Thị S đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: bà S vẫn ở trên phần đất tại thửa 3672 đối diện phần đất tranh chấp cho đến nay, nhưng chỉ đăng ký và được cấp giấy thửa 3672 mà không đăng ký phần đất tranh chấp. Bà S cho rằng bà có sử dụng phần đất tranh chấp với hình thức trồng cây trúc, tầm vong nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, bà S cũng không cung cấp được một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 để chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà S. Thực tế, ông P1 ở cùng gia đình sử dụng phần đất tranh chấp từ sau 1975 đến nay, ông P1 sử dụng đất ổn định, xây dựng nhà trên đất và đăng ký kê khai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng sang tên cho ông B, bà P2 vào ngày 30/8/2022. Do đó cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S là có căn cứ theo quy định tại Điều 100, 166 của Luật Đất đai và Điều 166 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn, bà Võ Thị S thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và 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: tất cả các đương sự vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và có đơn xin 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.

Xét kháng cáo của bà S yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất

[3] Căn cứ Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bút lục số 26) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T-Chi nhánh G thực hiện ngày 06/02/2025, bà S tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 77,1m², trong đó có 75,1m² thuộc 1 phần thửa 764 và 2m² thuộc 1 phần thửa 765, cùng tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp T, phường G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh).

[4] Về nguồn gốc đất: bà S cho rằng, phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ bà S được ông bà ngoại cho cha mẹ bà S từ năm 1960, diện tích khoảng 30 cao đất thổ cư, sau đó bị chính quyền chế độ cũ sử dụng làm ấp chiến lược và bị cắt thành hai phần. Tuy nhiên, bà S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất còn lại của gia đình sau khi lập ấp chiến lược là bao nhiêu, vị trí cụ thể ở đâu và ranh giới như thế nào. Trong khi đó, ông P1 trình bày, nguồn gốc đất do ông bà để lại cho cha mẹ và cha mẹ để lại cho ông. Theo đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi ngày 30/8/2006 của ông Đặng Hoàng P1 thể hiện, nguồn gốc đất thửa 251 (hiện nay là thửa 764, 765) do nhận thừa kế của mẹ ruột là bà

Võ Thị B2 năm 2006, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành C731654, số vào sổ 01275/QSDĐ 149 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 16/12/1994.

[5] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: bà S cho rằng có sử dụng đất tranh chấp thông qua việc trồng tràm bông vàng, trúc, tầm vong, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai theo quy định của pháp luật đất đai; bà S còn trình bày khi Nhà nước làm đường bê tông có bồi thường cây trồng cạp mí lộ nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Bà S yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ là xác minh những người biết rõ ranh đất của nguyên đơn như bà Nguyễn Thị Đ1, bà Ngô Hồng T, bà Mai Thị Đ2, nhưng kèm theo yêu cầu, bà S cũng không cung cấp được giấy tờ, tài liệu gì để chứng minh trình bày của những người này là đúng sự thật khách quan. Trong khi đó, theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và sơ họa thửa đất, biên bản thẩm định, xác định ranh giới mốc giới thửa đất ngày 18/11/2021, thì tất cả những người sử dụng đất liền kề với phần đất mà bà S đang có tranh chấp với ông P1, đều thống nhất xác định ranh giới đất do ông P1 thực tế sử dụng.

[6] Về việc kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất tranh chấp:

[6.1] Ngày 23/11/2006, ông Đặng Hoàng P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01310/277/2006/QĐ-CT(CN-HL), số phát hành AH 383852 đối với thửa 251 tờ bản đồ số 18, diện tích 638m²; địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Do đo đạc lại theo hệ thống bản đồ chính quy, ngày 04/5/2021, thửa 251 tờ bản đồ số 18 đổi thành thửa 40 tờ bản đồ số 17, diện tích 638,2m². Do thay đổi địa giới hành chính và xác định ranh giới thực tế sử dụng đất với các thửa đất liền kề, đến ngày 18/5/2022, ông Đặng Hoàng P1 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 40 tờ bản đồ số 17 đổi thành thửa 761 tờ bản đồ số 17, diện tích 651,6m²; địa chỉ thửa đất thay đổi thành: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ngày 29/6/2022, thửa 761 tách thành thửa 764 diện tích 209,5m² và thửa 765 diện tích 442,1m². Ngày 07/7/2022, ông P1 chuyển nhượng thửa 764 cho ông Nguyễn Thiện B và bà Dương Thị P2. Ngày 08/8/2022, ông P1 đã được chỉnh lý biến động giảm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại thửa 765 diện tích 442,1m².

[6.2] Đối với phần đất tranh chấp diện tích 77,1m², bà Võ Thị S không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã có kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

[7] Ông Đặng Hoàng P1 và gia đình đã quản lý, sử dụng thực tế phần đất tranh chấp ổn định từ sau năm 1975, đã thực hiện việc kê khai, đăng ký và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các thời kỳ theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật. Đối với phần diện tích đất thửa 764 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thiện B và bà Dương Thị P2, thì giao dịch chuyển nhượng đã hoàn tất, người nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S, là có căn cứ. Bà S kháng cáo nhưng không cung cấp được bất kỳ

chứng cứ nào mới để chứng minh, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà S.

[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 S phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do bà S 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 S đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không tuyên hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 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 Võ Thị S.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12-Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Thị S 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 12-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12-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 Thực

