

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 207/2026/DS-PT

Ngày: 09-02-2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu 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: Ông Đinh Tiền Phương

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 948/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 18 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 860/2025/QĐ-PT ngày 12/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 62/2026/QĐ-PT ngày 12/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hoàng T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T là Luật sư Trần D – Văn Phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Quang N, sinh năm 1945; Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Tây

Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông N1 là ông Lê Hùng M, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp A, xã B, tỉnh Tây Ninh. (Theo Giấy ủy quyền chứng thực số 07 ngày 29/5/2023 tại U, thị xã K, tỉnh Long An) (Có mặt)

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

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số C, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

2. Bà Văn Thị D1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt ngày 03/02/2026; Vắng mặt ngày 09/02/2026)

3. UBND xã U, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện; đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Hoàng T trình bày:

Nguồn gốc đất do bà nội ông T là Võ Thị B (đã chết) khai hoang đất của ông cố ông T là ông Võ Văn C1 để lại tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6, diện tích: 1.983m², tại ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An. Năm 1970, bà B tặng cho ông Trần Văn H thửa đất số 234 và ông H quản lý, sử dụng ổn định cho đến khi chết. Ngoài ra, ông T sống chung và cùng với ông H quản lý, sử dụng đất nêu trên.

Vào tháng 7 năm 2022, có cán bộ đến đo đạc đất trên địa bàn xã T, thị xã K, tỉnh Long An thì ông Trần Quang N xác định ranh giới thửa 231 của ông N lấn sang thửa đất số 234 của ông H có diện tích khoảng 250m² nên gia đình ông T không đồng ý vì đất do gia đình ông T dùng để làm đường đi từ năm 1970 cho đến nay.

Ngày 11/10/2022, ông Trần Văn H chết. Ông T nhận thừa kế toàn bộ thửa đất số 234. Ngày 13/02/2023, ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biên động sang tên Trần Hoàng T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG580264 ngày 17/8/2022 tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6, diện tích: 1.983m², tại ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An. Sau khi nhận thừa kế, ông T nhiều lần liên hệ với ông N để thỏa thuận xác định lại ranh giới đất nhưng không thỏa thuận được nên phát sinh tranh chấp. Việc tranh chấp ranh đất được UBND xã U hoà giải nhưng không thành.

Ông T khởi kiện ông N yêu cầu trả đất có diện tích: 250m² thuộc một phần thửa đất số: 234, tờ bản đồ số 6, tại ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2025 và biên bản phiên họp tại Tòa án thì ông T xác định tranh chấp với ông N tại một phần thửa 234, gồm các vị trí thứ tự số thứ 02, diện tích 424 m², số thứ tự số 03 diện tích 15m², số thứ tự số 04 là 255,4m², theo Mảnh trích đo số 33-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K ngày 22/4/2024.

Ông T thừa nhận trước đây không có tranh chấp tại vị trí số thứ tự số 03 diện tích 15m² và số 02 diện tích 424m², nhưng sau khi nhận Mảnh trích đo số 33-2024 ngày 22/4/2024 thì ông T thấy vị trí đất thứ tự số 03, 02 nằm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình nên ông T khởi kiện bổ sung đối với ông N.

Ông T cho rằng phần đất tranh chấp ở vị trí số 02 diện tích 424m² có hiện trạng là một phần đường nước được gia đình ông N sử dụng từ năm 1983 đến nay, phần còn lại được gia đình ông T sử dụng để nhốt trâu từ năm 1976 đến 1980, từ năm 1980 thì bỏ trống không ai sử dụng; còn vị số 04 diện tích 255,4m² gia đình ông T sử dụng từ năm 1976 làm đường đi ruộng và ông cố của ông T là ông Võ Văn C1 có trồng 03 bụi tre; vị số 05 diện tích 16,4 m² thuộc một phần thửa số 231 của ông N nên ông T không tranh chấp.

Ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông N.

Bị đơn ông Trần Quang N do người đại diện trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp của cha ông N là ông Trần Văn H1, sinh năm 1898 (chết ngày 26/02/1981) và mẹ là bà Lê Thị C2, sinh năm 1901 (chết ngày 17/10/1981) sử dụng ổn định đến năm 1981. Ông H1, bà C2 chết để lại đất cho ông N sử dụng. Trước khi phát sinh tranh chấp thì ông T và mẹ ông T đã chỉ ranh và thống nhất đặt cọc ranh để ông N xác định ranh giới đất với gia đình ông T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 234 cấp cho cha ông T chụp trên không ảnh chứ không có xác định thực tế, còn ông N là người sử dụng thực tế đất từ trước và sau năm 1975 đến nay nên ông N không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông T.

Ông N xác định đất tranh chấp ở vị số 04 diện tích 255,4m² do cha mẹ ông N sử dụng để trồng tre trước năm 1975, sau năm 1975 ông N quản lý sử dụng đến khi phát sinh tranh chấp với ông T; tại vị số 03 diện tích 15m² do ông Trần Văn H1 sử dụng trồng lúa nước, sau khi ông H1 chết năm 1981 thì ông N sử dụng trồng lúa cho đến nay.

Ông N phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

01296 ngày 01/06/1998 do UBND huyện U cấp cho ông Trần Văn H tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.404m², loại đất thổ, tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 580264 do Sở T1 cấp cho ông Trần Văn H ngày 17/08/2022 tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.983m², loại đất ONT, tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An và hủy đăng ký kê khai thừa kế sang tên cho ông Trần Hoàng T ngày 13/02/2023. Ông N được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các phần đất đang tranh chấp nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Văn Thị D1 thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng T. Bà D1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

2. Ông Trần Văn C và người đại diện của UBND xã U, tỉnh Tây Ninh vắng mặt; không giao nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của đương sự.

Tòa án đã tiến hành mở các phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự đề nghị Tòa án không hòa giải nên vụ án không hòa giải được.

Tại phiên tòa, ông Trần Hoàng T vẫn giữ nguyên yêu cầu ông Trần Quang N trả đất tại khu A, A3, A4, A5, A6; không tranh chấp đất tại khu B1 thuộc quyền sử dụng của ông N và khu D1 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn C, theo Mạnh trích đo phân khu ngày 21/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực K, tỉnh Tây Ninh.

Ông T thừa nhận năm 2021 ông T và bà Văn Thị D1 (mẹ ruột) có chứng kiến việc ông N thuê ông Võ Văn D2 cắm các cọc ranh bằng đá đến nay vẫn còn; phần đất tranh chấp tại khu A6 gia đình ông T sử dụng làm lối đi ruộng; phần đất tại khu A, A3, A4, A5 do ông N sử dụng; tại thời điểm Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/11/2023 thì ông T chỉ có tranh chấp với ông N tại khu A6; nhưng sau khi nhận Mạnh trích địa chính số 33-2024 ngày 22/4/2024 thì ông T mới biết khu A2, A3, A4, A5 nằm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T nên có yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với ông N; các bụi tre do ông bà cố nội ông T trồng để lại, nhưng ông N đốn.

Bị đơn do ông Lê Hùng M đại diện rút lại một phần yêu cầu phản tố về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01296 ngày 01/06/1998 do UBND huyện U cấp cho ông Trần Văn H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 580264

ngày 17/08/2022 do Sở T1 cấp cho ông Trần Văn H và hủy đăng ký kê khai thừa kế sang tên cho ông Trần Hoàng T ngày 13/02/2023, tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.983m², loại đất ONT, tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Ông N tiếp tục yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp tại khu A2, A3, A4, A5, A6 thuộc quyền sử dụng của ông N để đăng ký đất đai theo quyết định, bản án của Tòa án.

Ông M thống nhất với lời trình bày của ông T là vào năm 2021 ông T và bà D1 có chứng kiến việc ông N thuê ông Võ Văn D2 cắm các cọc ranh bằng đá đến nay vẫn còn; nhưng các phần đất tại khu A, A3, A4, A5, A6 có nguồn gốc của cha mẹ ông N để lại và gia đình ông N trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1972 đến nay; khu B1 thuộc quyền sử dụng của ông N; khu đất D1 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn C; ông N không tranh chấp ranh đất với ông C3 tại khu D1.

Bà Văn Thị D1 thống nhất như ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12, Điều 26, Điều 27 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.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng T đối với ông Trần Quang N về yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất tại khu A, A3, A4, A5 và A6, tổng diện tích: 694,4m²; thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (số mới 56), loại đất ONT; tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quang N đối với ông Trần Hoàng T về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại khu A, A3, A4, A5 và A6, tổng diện tích: 694,4m²; thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (số mới 56), loại đất ONT; tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

Ông Trần Quang N có quyền sử dụng đất tại khu A2, diện tích: 235,1m²; khu A3, diện tích: 139,6m²; khu A4, diện tích 49,3m²; khu A5, diện tích 15m² và khu A6, diện tích 255,4m²; tổng diện tích: 694,4m²; thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (số mới 56), loại đất ONT; tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

Vị trí, kích thước, hình thể quyền sử dụng đất tại khu A, A3, A4, A5 và A6, tổng diện tích: 694,4m²; thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (số mới 56), loại đất ONT; tại xã T, tỉnh Tây Ninh được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số: 33-2024 ngày 22/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K, tỉnh Long An và M1 trích đo phân khu (họa đồ phân khu theo hiện trạng sử dụng) ngày 21/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực K, tỉnh Tây Ninh. (đính kèm)

Ông Trần Quang N có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân U, có đăng ký đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Quang N về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 431487 ngày 10/6/1998 do UBND huyện U, tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 580264 ngày 17/08/2022 do Sở T1 cấp cho ông Trần Văn H và hủy đăng ký kê khai thừa kế cho ông Trần Hoàng T theo xác nhận ngày 13/02/2023, tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 06, loại đất ONT, tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Ông Trần Quang N không có quyền khởi kiện lại để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng,; Quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định. Quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 01/10/2025, nguyên đơn ông Trần Hoàng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Trần Hoàng T trình bày: Việc Tòa án tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông là thiếu khách quan bởi lẽ:

1. Nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp do ông bà nội của ông khai phá và để lại cho gia đình của ông quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1970, không có tranh chấp cho đến khi gia đình ông N có ý kiến.

2. Quá trình sử dụng đất: Gia đình của ông canh tác thực tế nhiều năm, có người làm chứng và được cơ quan chuyên môn đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 234.

3. Chứng cứ chưa được đánh giá đầy đủ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn H trước đây không xác định ranh giới rõ ràng, thiếu sự kiểm tra thực tế với các hộ giáp ranh, trong đó có gia đình của ông. Vị trí đất đang tranh chấp tại khu A2, A3, A4, A5, A6 từ đó đến giờ ông N có chứng cứ gì chứng minh gia đình của ông N đã đăng ký hợp pháp hay không.

4. UBND xã U từng tổ chức hòa giải nhưng chưa thành, cho thấy việc quản lý sử dụng đất của ông là thực tế, chưa được xem xét đầy đủ.

5. Xác định người sử dụng đất thực tế: Ông là người trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng ổn định phần đất này, trong khi ông N không chứng minh được quá trình sử dụng thực tế làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Từ đó, ông T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, sửa toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của tôi: buộc ông Trần Quang N trả lại phần đất thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh cho tôi theo Mảnh trích đo địa chính số 33 - 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K (nay là phường K) duyệt ngày 22/4/2024.

Luật sư Trần D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T có ý kiến như sau: Căn cứ vào hồ sơ địa chính cấp giấy đối với thửa 234 của ông T và Mảnh trích đo địa chính số: 33-2024 ngày 22/4/2024 và Mảnh trích đo phân khu (họa đồ phân khu) ngày 21/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực K, tỉnh Tây Ninh thì vị trí đất đang tranh chấp tại khu A2, A3, A4, A5, A6 có diện tích 394,4m² đều nằm trong thửa 234 của ông T. Ông T đã đóng lệ phí sử dụng đất hàng năm tính trên diện tích được cấp trong giấy. Theo đơn xin cấp giấy của ông H (cha của ông T) đối với thửa 234 diện tích là 2.404m², đất thổ có nguồn gốc từ ông bà để lại là đúng với hiện trạng phong ảnh do nhà nước cấp, Ủy ban nhân dân xã đã xác nhận và Ủy ban nhân dân huyện U cấp giấy cho ông H là đúng quy định không có sai sót. Hơn nữa, đất của ông T là đất thổ; ngược lại, đất của ông N là đất lúa nên mục đích sử dụng khác nhau, tính chất pháp lý của từng loại đất cũng

không giống nhau. Theo bản án sơ thẩm trong phần nhận định tại đoạn [10]: “quyền sử dụng đất có diện tích: 694,4m² thuộc quyền sử dụng thực tế của ông Trần Quang N nhưng theo hồ sơ địa chính thì thuộc một phần thửa đất số 234 do UBND huyện U, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận số: M 431487 ngày 10/6/1998 cho ông Trần Văn H là không đúng hiện trạng sử dụng đất” là không chính xác. Mặt khác, bản án sơ thẩm có đánh giá ý kiến của những người làm chứng là không khách quan: ông A là họ hàng của ông N, ông R có hiềm khích với gia đình ông T... Đồng thời, tại vị trí khu A6 thuộc thửa 234 của ông T trong quá trình sử dụng ông T làm lối đi vào các thửa đất phía sau của ông T. Đối với các bụi tre bị đốn trồng chỉ có hai bụi, còn bụi tre còn lại do ông nội của ông T trồng trước năm 1960 chứ không phải gia đình ông N trồng. Đối với lời khai của bà Trần Thị L tuy có họ hàng với ông T nhưng là người lớn tuổi sinh sống ở địa phương nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét khách quan và ghi nhận. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, cải sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N.

Bà Văn Thị D1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông T và không bổ sung ý kiến gì thêm.

Ông Lê Hùng M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Việc cấp giấy đất cho gia đình nguyên đơn và bị đơn tại thời điểm năm 1997 chỉ cấp trên phong ảnh, không có đo đạc thực tế theo chủ trương cấp đất đại trà tại thời điểm đó. Việc cấp đất lúa hay đất thổ là do cơ quan nhà nước cấp theo quy định. Xét về nguồn gốc đất thì phần đất đang tranh chấp do cha mẹ của ông N sử dụng. Ngược lại, hồ sơ cấp đất cho nguyên đơn cũng chỉ qua phong ảnh, khai nhà nước thu hồi đất của nguyên đơn làm lộ giới thì cũng chỉ cấp đổi trên giấy. Mặt khác, ban đầu ông T chỉ khởi kiện tại vị trí khu A6. Sau khi có Mảnh trích đo địa chính và phân khu thì ông T mới khởi kiện bổ sung khu A2, A3, A4, A5 vì cho rằng các vị trí này thuộc thửa 234 của ông T. Điều này cho thấy thực tế ông T không có sử dụng khu A2, A3, A4, A5. Mặt khác, năm 2021, khi cắm 07 cọc ranh bê tông đều có sự chứng kiến của ông T và bà D1 (mẹ của ông T) để xác định ranh giới giữa hai thửa đất. Đối với những người làm chứng là hoàn toàn khách quan đề nghị xem xét theo quy định. Do vậy, ông N không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hoàng T đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hoàng T là không có căn cứ để chấp nhận và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hoàng T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện, người có yêu cầu phản tố 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] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Trần Văn C, bà Văn Thị D1, Ủy ban nhân dân xã U, tỉnh Tây Ninh có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt đương sự nêu trên.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn ông Trần Hoàng T kháng cáo toàn bộ bản án bản án sơ thẩm. Căn cứ theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[4] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Hoàng T khởi kiện tranh chấp đất đai với ông Trần Quang N tại khu A2, A3, A4, A5, A6, thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ 6, loại đất: ONT, đất tại ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh). Ông Trần Quang N phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện U, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp cho ông Trần Văn H tại khu đất tranh chấp

và yêu cầu công nhận đất tại khu A, A3, A4, A5, A6 thuộc quyền sử dụng của ông N. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tố tụng là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và thụ lý giải quyết vụ án là đúng với quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Trần Quang N tự nguyện rút lại yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01296 ngày 01/06/1998 do UBND huyện U cấp cho ông Trần Văn H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 580264 ngày 17/08/2022 do Sở T1 cấp cho ông Trần Văn H và hủy đăng ký kê khai thừa kế cho ông Trần Hoàng T ngày 13/02/2023 tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 06, loại đất ONT, tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông N là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo:

[6] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu của các đương sự: Ông Trần Hoàng T khởi kiện tranh chấp đất đai với ông Trần Quang N tại khu A2, diện tích: 235,1m²; khu A3, diện tích: 139,6m²; khu A4, diện tích 49,3m²; khu A5, diện tích 15m² và khu A6, diện tích 255,4m²; tổng diện tích: 694,4m²; thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (số mới 56), loại đất ONT, tại xã T, tỉnh Tây Ninh. Ông Trần Quang N phản tố yêu cầu công nhận đất tại khu A, A3, A4, A5, A6 thuộc quyền sử dụng của ông N theo Mảnh trích đo địa chính số: 33-2024 ngày 22/4/2024 và Mảnh trích đo phân khu (họa đồ phân khu) ngày 21/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Tây Ninh nên cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự là đúng quy định.

[7] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/11/2023 thì hiện trạng đất tại khu A, A4 là đất đường nước (đường mương máng và bờ mương); khu A2 là đất bằng (không có cây trồng); khu A5 là đất trồng lúa; khu A6 đất bằng có 03 bụi tre. Trên phần ranh đất tiếp giáp khu A2, A6 với khu A1 có 07 cọc đá do ông Trần Quang N thuê ông Võ Văn D2 cắm làm ranh vào năm 2021 trùng với ranh tranh chấp do ông N chỉ dẫn khi đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số: 33-2024 ngày 22/4/2024.

[8] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hoàng T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[8.1] Xét về nguồn gốc, các lần biến động và quá trình sử dụng đối với thửa đất 234: Mặc dù thửa đất số 234 hiện do ông Trần Hoàng T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên quá trình thu thập chứng cứ về nguồn gốc thửa đất 234 đã cho thấy: quá trình cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn H (cha ông T) năm 1998 (kê khai lần đầu) và các lần biến động, cấp đổi, nhận thừa kế sau này (vào năm 2022, 2023) đều không qua đo đạc thực tế hiện trạng. Việc cấp giấy chỉ dựa trên kê khai và bản đồ không ảnh, không tiến hành xác định ranh giới với các hộ liền kề (trong đó có thửa 231 của ông Trần Quang N và thửa số 235 của ông Trần Văn C đều giáp ranh thửa 234). Về thực tế quản lý sử dụng đất cho thấy: Mặc dù diện tích tranh chấp 694,4m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của phía nguyên đơn (thửa 234), nhưng qua kết quả thẩm định thực tế và lời khai của các nhân chứng là người địa phương, người họ hàng (các ông Trần Văn C, Trần Văn R, Hà Văn Á), có đủ cơ sở xác định: Phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ bị đơn (ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị C2) sử dụng ổn định từ trước năm 1975, phía bị đơn phủ nhận cho rằng những người làm chứng này là không khách quan do ông Á có họ hàng với ông N, ông R có hiềm khích với gia đình ông T là không có cơ sở. Sau khi cha mẹ chết, ông N tiếp tục quản lý, canh tác lúa và trồng tre cho đến nay. Trên đất có 03 bụi tre do gia đình ông N quản lý và chính ông N là người thuê người đốn hạ vào năm 2022 phù hợp với lời khai xác nhận của ông Võ Văn D2 là người được ông N thuê đốn tre vào năm 2022. Nguyên đơn cho rằng bụi tre của mình nhưng không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào chứng minh việc chăm sóc hay khai thác tài sản này trên phần đất đang tranh chấp. Đồng thời, vào năm 2021, chính ông T và bà D1 (mẹ ông T) đã chứng kiến và đồng ý để ông N thuê người đóng 07 cọc đá làm ranh giới giữa hai thửa đất 234 và 231. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thừa nhận có sự việc này và các cọc đá hiện vẫn còn tồn tại đúng vị trí tranh chấp. Việc ông T, bà D1 im lặng và chứng kiến việc đóng cọc ranh từ năm 2021 cho thấy sự thừa nhận mặc nhiên về quyền sử dụng đất của ông N tại thời điểm đó. Chỉ sau khi có Mạnh trích địa chính số 33-2024 trong quá trình đo đạc thực tế đất thì ông T mới phát sinh tranh chấp đòi lại phần đất này khu A2, A3, A4, A5 (trước đây chỉ kiện khu A6) dựa trên sự chênh lệch diện tích trên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T là không phù hợp. Điều này cho thấy ông T hoàn toàn không biết ranh giới đất mình ở đâu. Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định các khu đất tại A2, A3, A4, A5, A6 do gia đình ông N quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 đến nay. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N và công nhận quyền sử dụng thực tế đất tranh chấp cho ông N là

hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với Điều 26, Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 và thực tế sử dụng đất ổn định, không tranh chấp suốt hàng chục năm qua.

[8.2] Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án cho đúng diện tích đất thực tế của thửa 234, 231 theo quy định của pháp luật đất đai.

[8.3] Vị trí, kích thước, tứ cận các thửa đất được thể hiện tại theo Mảnh trích đo địa chính số: 33-2024 ngày 22/4/2024 và Mảnh trích đo phân khu (họa đồ phân khu) ngày 21/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Tây Ninh.

[9] Ông Trần Hoàng T kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết hay chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hoàng T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người đại diện của nguyên đơn.

[10] Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hoàng T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và

Điều 12, Điều 26, Điều 27 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.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng T đối với ông Trần Quang N về yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất tại khu A, A3, A4, A5 và A6, tổng diện tích: 694,4m²; thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (số mới 56), loại đất ONT; tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quang N đối với ông Trần Hoàng T về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại khu A, A3, A4, A5 và A6, tổng diện tích: 694,4m²; thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (số mới 56), loại đất ONT; tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

Ông Trần Quang N có quyền sử dụng đất tại khu A2, diện tích: 235,1m²; khu A3, diện tích: 139,6m²; khu A4, diện tích 49,3m²; khu A5, diện tích 15m² và khu A6, diện tích 255,4m²; tổng diện tích: 694,4m²; thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (số mới 56), loại đất ONT; tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

Vị trí, kích thước, hình thể quyền sử dụng đất tại khu A, A3, A4, A5 và A6, tổng diện tích: 694,4m²; thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (số mới 56), loại đất ONT; tại xã T, tỉnh Tây Ninh được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số: 33-2024 ngày 22/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K, tỉnh Long An và M1 trích đo phân khu (họa đồ phân khu theo hiện trạng sử dụng) ngày 21/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực K, tỉnh Tây Ninh. *(đính kèm)*

Ông Trần Quang N có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân U, có đăng ký đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Quang N về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 431487 ngày 10/6/1998 do UBND huyện U, tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 580264 ngày 17/08/2022 do Sở T1 cấp cho ông Trần Văn H và hủy đăng ký kê khai thừa kế cho ông Trần Hoàng T theo xác nhận ngày 13/02/2023, tại

thửa đất số 234, tờ bản đồ số 06, loại đất ONT, tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Ông Trần Quang N không có quyền khởi kiện lại để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Hoàng T phải chịu 18.698.200 đồng; đã nộp tạm ứng và chi phí hết.

5. Về án phí sơ thẩm:

Ông Trần Hoàng T phải chịu 300.000 đồng án phí; khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số: 0000972 ngày 09/6/2023 sang thi hành án phí. Hoàn trả lại cho ông Trần Hoàng T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa theo Biên lai thu số: 0002862 ngày 03/4/2025; các biên lai thu 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 – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Tây Ninh).

5. Về phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Trần Hoàng T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng mà ông Trần Hoàng T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005236 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Trần Hoàng T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm - TANDTC tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 8 –Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Đinh Tiên Phương

