

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 213/2026/DS-PT
Ngày: 10-02-2026
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: Ông Đinh Tiền Phương

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Mai

Bà Dương Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 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 900/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31a/2025/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 856/2025/QĐ-PT ngày 12/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 39/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2026/QDDPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng D là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số C C, Phường T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2026) (Có mặt)

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Ngô Văn N, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Thanh H1, sinh năm 1966. Địa chỉ: A ấp E, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

2. Bà Phan Thị T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1970. Địa chỉ: A ấp E, xã M, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/3/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/5/2025 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng D trình bày: Ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 456 tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh). Nguồn gốc thửa đất này là của ông D nhận thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ năm 2004 sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp khiếu nại gì. Thửa đất số 456 của ông D giáp ranh với thửa đất số 505 của ông Ngô Văn N, vào tháng 01/2024 ông D có nhờ cơ quan đo đạc đến đo đạc thực tế phần đất ông D đang sử dụng thì ông D có nhờ ông N đến chứng kiến để ký giáp ranh nhưng ông N không thống nhất ranh giới, ông N cho rằng phần đất của ông N là luôn đường thoát nước trên thửa đất số 456 của ông D, ông D có nhờ Ủy ban nhân dân xã M nhưng không thành. Theo đơn khởi kiện ngày 08/3/2024 ông D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N trả cho ông D phần đất lấn chiếm khoản 16,1m² thuộc thửa số 456, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh). Theo Mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 29/4/2025 thì ông D đồng ý. Ngày 16/5/2025 ông D có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận phần đất thuộc khu C, D mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 29/4/2025 cho ông D. Theo yêu cầu khởi kiện phản tố của ông N thì ông D không đồng ý do phần đất thuộc khu C, D mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 29/4/2025 của cha ông D để lại cho ông D, đây là bến đậu xuồng, nhà ông D đậu xuồng và những người ở xóm cùng đậu xuồng chung, và ba ông D thả chà bắt cá, sau này hết

cá và ba ông D lớn tuổi thì để đất trống bỏ hoang không làm gì, ông D không có sử dụng nhưng ông D có xít cỏ quanh bờ và đốn dọn cây cỏ, phần này đất trũng nên không làm gì được và phần đất này cả cánh đồng tháo thoát nước từ xưa nay, hồi xưa mọi người tháo nước có hỏi ý kiến cha ông D nhưng sau đó không có ai hỏi ý kiến gia đình ông D. Ông N cũng sử dụng phần đất này để tháo thoát nước, khi ông N bán cho ông H1 thì ông H1 vẫn sử dụng phần đất này để tháo thoát nước canh tác lúa ông D không có ngăn cản. Theo giấy tờ đất của nhà ông D thì trả lại cho ông D, do đó ông D yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc khu C, D mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được chi nhánh văn phòng Đ duyệt ngày 29/4/2025 cho ông D. Theo chứng thư thẩm định giá số 020/2025/237-HD/TĐG LA-BĐS ngày 09/7/2025 của Công ty cổ phần T4 thì ông D thống nhất.

Bị đơn ông Ngô Văn N trình bày: Theo yêu cầu khởi kiện của ông D thì ông N không đồng ý vì phần đất thửa đất số 501, 505 và khu C, D gọi là đám con lương đầu dưới trũng nên cả cánh đồng đều sử dụng làm đường nước tháo thoát nước để canh tác lúa. Đến năm 1984 vô tập đoàn thì nhà nước đào kinh mương thông thoáng nên ít người sử dụng đường nước này. Nguồn gốc thửa đất số 501, 505 là của ông S là cha bà H2 sau đó ông S cho bà Hồ Thị Mỹ H2, ông N có đất phía trong nên mỗi lần tháo thoát nước đều phải xin bà H2. Trước năm 1975 cha ông Nưng là ông Ngô Văn H3 sử dụng thửa đất 518, 520 canh tác lúa thì phải sử dụng đường nước qua thửa đất số 501, 505 của ông Mười S là cha ruột của bà Hồ Thị Mỹ H2. Đến khi cha ông Nưng cho ông N thửa đất 518, 520 và cha bà H2 cho bà H2 thửa đất số 501, 505 thì ông N vẫn xin bà H2 tháo thoát nước nhờ. Bà H2 có nhu cầu bán đất, biết ông N có đất liền kề bên trong nên bà H2 hỏi ông N có mua thì bà H2 ưu tiên bán cho ông N. Khi ông N mua đất của bà H2 là không đo đạc thực tế chỉ sang tên trên giấy. Khi ông N mua đất của bà H2 thì ông N và bà H2 có qua gặp ông Đ là ba của ông D để xác định ranh giới vì trước đó bà H2 có cho ông Đức T1 chà bắt cá trên phần đất khu C, D nên bà H2 nói với ông Đ nay bà H2 bán toàn bộ đất cho ông N, bà H2 thông báo để ông Đ biết không sử dụng phần đất này nữa lúc đó ông Đ thống nhất không có ý kiến gì. Theo mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 29/4/2025 thì ông N đồng ý. Đối với phần đất thuộc khu C, D mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 29/4/2025 thì có nguồn gốc từ cha của bà H2 là ông S sử dụng từ trước năm 1975 và cho bà H2 sử dụng, bà H2 bán cho ông N là người trực tiếp quản lý sử dụng ổn định từ năm 1998 đến năm 2019 thì ông N chuyển nhượng toàn bộ phần đất thuộc khu C, D, E cho ông Ngô Thanh H1 ở xã M, huyện T, tỉnh Long An và hiện tại ông H1 đang quản lý sử dụng từ năm 2019 đến nay vì giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất tôi thế chấp vay ngân hàng chưa chuộc về nên chưa sang tên cho ông H1 được, hiện tại ông N đã tắt nợ với ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông H1 nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng được do đất đang tranh chấp, do đó ông N còn đứng tên giấy đất là vậy. Theo yêu cầu khởi kiện của ông D thì ông N không đồng ý, ông N yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc khu C, D mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 29/4/2025 cho ông N đúng như thực tế đang sử dụng. Nếu phần đất thuộc khu C, D mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được chi nhánh văn phòng Đ duyệt ngày 29/4/2025 là của ông Đ thì lúc bà H2 bán đất cho tôi ông Đ đã tranh chấp từ lúc đó nhưng tôi sử dụng ổn định khu C, D từ khi mua đất của bà H2 đến năm 2018 ông N bán phần đất này cho ông Ngô Thanh H1 quản lý sử dụng ổn định nếu đất của ông Đ mà đòi ông Đ không tranh chấp đến khi ông Đ chết sao ông D không tranh chấp. Năm 2024 ông D kêu môi giới bán đất nên môi giới coi bản đồ phát hiện ra phần đất thuộc khu C, D là của ông D đứng tên nên ông D mới đi khởi kiện ông N chứ từ xưa nay cha ông D và ông D không có cạnh tranh phần đất thuộc khu C, D. Ông N có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc khu C, D mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được chi nhánh văn phòng Đ duyệt ngày 29/4/2025 cho ông N đúng như thực tế đang sử dụng. Theo chứng thư thẩm định giá số 020/2025/237-HD/TĐG LA-BDS ngày 09/7/2025 của Công ty cổ phần T4 thì ông N thống nhất

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh H1 trình bày: khoảng năm 2019 ông H1 có nhận chuyển nhượng của ông N thửa đất số 501, 505 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N thế chấp vay ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên. Khoảng tháng 6/2025 ông N trả tiền ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa ông H1 nhưng hiện tại ông H1 chưa làm thủ tục sang tên do đất đang tranh chấp. Ông N đã giao đất cho ông H1 quản lý sử dụng từ năm 2019 đến nay, khi ông N chuyển nhượng đất cho ông H1 là luôn cả phần khu C, D mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được chi nhánh văn phòng Đ duyệt ngày 29/4/2025(dài từ trên xuống đưng lộ đá xanh) từ khi ông H1 quản lý sử dụng đến nay ông D không có ý kiến tranh chấp khiếu nại. Nay giữa ông D và ông N khởi kiện như thế nào ông H1 không biết. Lúc mua đất ông H1 đã trả tiền đủ cho ông N và sử dụng ổn định vì không có phần đất khu C, D này thì không thể nào cạnh tranh thửa đất số 501 và 505 và ông H1 cũng không mua vì không có đường tháo thoát nước và không có đường lên xuống máy cày máy cắt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31a/2025/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ các Điều 35, 39, 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội; Điều 175, Điều 189; Điều 236 Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng D đối với ông Ngô Văn N về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn N.

Xác định phần đất thuộc khu C, D theo Mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được chi nhánh văn phòng Đ duyệt ngày 29/4/2025 thuộc một phần thửa đất số 456 tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh) cho ông Ngô Văn N.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất được xác định theo quy định của khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, 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 biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa 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 21/8/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng D trình bày: Ông D không đồng ý với toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, vì các lý do sau:

1. Về nguồn gốc và chứng cứ pháp lý vững chắc:

Thửa đất số 456 có nguồn gốc từ cha mẹ tôi (ông Nguyễn Văn Đ) sử dụng ổn định từ trước năm 1975. Năm 1997, cơ quan nhà nước đã cấp GCNQSDĐ cho cha tôi và tôi đã thực hiện thừa kế hợp pháp năm 2004.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 471-2025 do Chi nhánh Văn phòng Đ duyệt ngày 29/4/2025, diện tích 506,6m² tranh chấp hoàn toàn nằm trong ranh giới thửa đất số 456 mà ông D đang đứng tên.

2. Về việc trực tiếp quản lý và sử dụng đất:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông D “không trực tiếp canh tác” là thiếu khách quan và không phản ánh đúng thực tế vì: Đây là phần đất trũng, dùng làm hệ thống thoát nước tự nhiên cho cả khu vực. Gia đình ông D đã trực tiếp dọn dẹp, vệ sinh để thông dòng chảy, phục vụ việc đậu ghe xuồng và chày cá. Trên đất hiện có 02-04 cột điện do ông D trồng (cho các hộ xung quanh câu nhờ điện), có hệ thống ống nước âm đất và các gốc tràm lâu năm. Những tài sản này là minh chứng rõ ràng nhất cho quyền chiếm hữu và sử dụng đất liên tục của gia đình ông D.

Tòa sơ thẩm quá chú trọng vào lời khai của phía bị đơn (ông N, ông H1) và các nhân chứng mà bỏ qua các hồ sơ địa chính, chứng cứ vật chất hiện hữu trên đất. Việc ông N chỉ đặt ống dẫn nước (đường kính 1 tấc) qua đất của ông D không thể coi là căn cứ để chiếm hữu toàn bộ phần đất 506,6m² này là không khách quan.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N, cải sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Bị đơn ông Ngô Văn N trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông D và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Ngô Thanh H1 trình bày: Phần đất đang tranh chấp ông đã mua của ông N từ năm 2019 nhưng chưa có sang tên cho ông. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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 Nguyễn Hoàng D 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 Nguyễn Hoàng D, thấy rằng: Phần đất tranh chấp có diện tích 506,6m² (khu C và D) thuộc thửa đất số 456 tại xã M, huyện T, tỉnh Long An (nay thuộc tỉnh Tây Ninh) theo Mảnh trích đo địa chính số 471-2025 do Công ty TNHH Đ3 đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 29/4/2025. Theo hồ sơ, nguồn gốc thửa đất này do cha ông D để lại và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ổn định từ năm 1997, sau đó

chỉnh lý sang tên ông D vào năm 2004. Ngược lại, ông N cho rằng phần đất này thuộc quyền sở hữu của mình sau khi nhận chuyển nhượng thửa 505 từ bà Hồ Thị Mỹ H2 và dùng để thoát nước.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 456 cho ông Nguyễn Văn Đ (cha của ông Nguyễn Hoàng D) và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 505 cho bà Hồ Thị Mỹ H2 (người chuyển nhượng đất cho ông Ngô Văn N) không có đo đạc nhưng giữa hai thửa đất 456 và 505 có bờ đất; giữa phần đất tranh chấp (khu C, D) và phần đất còn lại của ông D (khu B) là liền nhau. Do đó, có cơ sở xác định bờ đất giữa hai thửa đất 456 và 505 là ranh giới đất đã tồn tại từ trước đến nay và phù hợp với ranh bản đồ địa chính theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 (Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.).

Phần đất tranh chấp diện tích 506,6m² tại vị trí khu C (diện tích 399,8m²) và khu D (diện tích 106,8m²) là loại đất cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 456, tờ bản đồ số 5, loại đất CLN, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An (nay là Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh) do ông Nguyễn Văn Đ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 và chỉnh lý sang ông Nguyễn Hoàng D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Cùng thời điểm năm 1995, bà Hồ Thị Mỹ H2 chỉ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất lúa, bà H2 không có đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là loại đất cây lâu năm.

Ông N cho là trước đây có trồng lúa trên phần đất tranh chấp nhưng không có chứng cứ chứng minh, thực tế ông N chỉ thoát nước từ thửa đất 505 của ông N qua phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 456 của ông D nên không thể xác định ông N được quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Ông N chỉ được quyền thoát nước qua bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 252 Bộ luật Dân sự năm 2015 (Trường hợp do vị trí tự nhiên của bất động sản mà việc cấp, thoát nước buộc phải qua một bất động sản khác thì chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua phải dành một lối cấp, thoát nước thích hợp, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy.).

Phần đất tranh chấp gia đình ông Nguyễn Văn Đ (cha của ông Nguyễn Hoàng D) cũng dùng thoát nước và có trồng cột điện, âm ống nước dưới đất để đưa nước giếng vào nhà sinh hoạt. Năm 2002, ông Đ chết nên gia đình ông D tiếp tục quản

lý và sử dụng thửa đất 456 cho đến nay. Ông D có trồng rau muống trên phần đất tranh chấp này. Do đó, năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất 456 (trong đó có phần đất tranh chấp) là đúng quy định tại Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 (Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.).

Các người làm chứng cho ông D trình bày việc sử dụng phần đất tranh chấp phù hợp với thực tế sử dụng đất của ông D.

Các người làm chứng cho ông N trình bày phần đất tranh chấp của bà H2 bán cho ông N có ranh giới rõ ràng với đất của ông Đ nhưng không có chứng cứ chứng minh về ranh giới, không phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng D. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm: Công nhận cho ông Nguyễn Hoàng D phần đất diện tích 506,6m² tại vị trí khu C (diện tích 399,8m²) và khu D (diện tích 106,8m²) theo Mảnh trích đo địa chính số 471-2025 do Công ty TNHH Đ3 đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 29/4/2025. Ông Ngô Văn N được quyền thoát nước từ thửa đất 505 qua bất động sản liền kề tại vị trí khu C, D thuộc thửa đất 456 theo quy định tại Điều 252 Bộ luật Dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng D 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: Bà Phan Bích T2 và bà Nguyễn Thị D1 có đơn xin xét xử 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 bà T2 và bà D1.

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

[4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Phần đất đang tranh chấp có tại xã M, huyện T, tỉnh Long An. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[5] Ông Nguyễn Hoàng D yêu cầu công nhận phần đất thuộc khu C, D diện tích 506,6m² thuộc thửa 456, tờ bản đồ số 5 (nay thuộc ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh) cho ông D vì cho rằng đây là đất do cha ông (ông Đ) để lại. Ngược lại, ông Ngô Văn N yêu cầu Tòa án công nhận phần đất khu C, D nêu trên cho ông N. Nguồn gốc đất do ông N mua lại từ bà Hồ Thị Mỹ H2 năm 1998 và đã quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ đó đến nay.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[6.1] Theo hồ sơ cấp giấy thể hiện:

[6.1.1] Năm 1995, ông Nguyễn Văn Đ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 456, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.370m², loại đất trồng cây lâu năm đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An. Năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K619400 cho ông Nguyễn Văn Đ. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ theo bản đồ địa chính, không có đo đạc thực tế. Năm 2002, ông Đ chết làm thủ tục thừa kế cho ông Nguyễn Hoàng D, ngày 23/8/2004 chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang ông Nguyễn Hoàng D. Quá trình chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng D theo trích lục bản đồ địa chính.

[6.1.2] Năm 1995, bà Hồ Thị Mỹ H2 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 505, tờ bản đồ số 5 diện tích 1.275m², loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An. Năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Mỹ H2 trong đó có thửa đất nêu trên. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 không có đo đạc thực tế. Ngày 12/3/1998 bà H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn N theo trích lục bản đồ địa chính.

[6.1.3] Nhận thấy, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 456 và thửa 505 khi cấp lần đầu, chuyển nhượng, nhận thừa kế đều không có đo đạc thực tế chỉ dựa trên bản đồ địa chính nên không thể căn cứ vào diện tích được

cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên để làm cơ sở giải quyết vụ án, cần phải căn cứ vào quá trình sử dụng đất và hiện trạng quản lý thực tế của các bên để làm cơ sở xem xét xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ai.

[6.2] Xét về quá trình sử dụng đất và hiện trạng quản lý thực tế:

[6.2.1] Qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp ngày 05/02/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, thấy rằng: Phần đất đang tranh chấp tại vị trí C, D theo Mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được chi nhánh văn phòng Đ duyệt ngày 29/4/2025 có hiện trạng là phần đất trũng thấp hơn vị trí B là phần đất ông D đang quản lý sử dụng. Trên vị trí tranh chấp D có 01 trụ điện do ông D cắm và trụ điện của người khác cắm để kéo điện sử dụng trong sinh hoạt. Trên vị trí C và D có 03 gốc tràm ông D và ông N đều xác định là của mình trồng. Tại vị trí C, ông D trình bày có ống nước ông D kéo từ giếng nước của ông Hai Đ1 kéo lên phần đất tranh chấp tại vị trí D để ông D sử dụng trong sinh hoạt gia đình.

[6.2.2] Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông D đều xác định đối với phần đất thuộc khu C, D do đất trũng nên ông D không trực tiếp canh tác quản lý sử dụng phần đất này để trồng hoặc cho người dân xung quanh tháo thoát nước, cắt rau muống tự mọc. Đồng thời, ông D cho rằng trên phần đất tranh chấp có một trụ điện ông D cắm để kéo điện sinh hoạt, còn có trụ điện của những hộ dân khác xin ông D đặt trụ điện kéo ngang qua vào phía sau phần thửa 456 để sử dụng và ông D có kéo đường ống nước từ giếng nước nơi khác dài qua phần đất tranh chấp để vào nhà ông D để dùng vào trong sinh hoạt gia đình để xác định là phần đất đang tranh chấp tại vị trí C và D là do ông D sử dụng từ trước đến nay là chưa có đủ cơ sở vững chắc. Bởi vì, việc ông D cắm trụ điện và âm ống nước chỉ là hành vi đơn phương, tự ý trong giai đoạn sau này, không chứng minh được nguồn gốc đất. Thậm chí, việc các hộ dân khác cũng cắm nhờ trụ điện để kéo điện dùng trong sinh hoạt cho thấy đây là khu vực đất trũng (đường nước) nên mọi người mới thuận tiện kéo dây điện qua. Nó không khẳng định quyền sở hữu đất của ông D mà chỉ cho thấy sự lạm dụng hiện trạng đất trũng để phục vụ lợi cá nhân sử dụng điện và nước trong sinh hoạt gia đình. Riêng ba gốc tràm tại vị trí C, D cả ông D và ông N đều cho mình là người trồng nhưng đều không có chứng cứ gì chứng minh. Trong khi đó, lời khai của các nhân chứng sống tại địa phương (ông Ú, ông Đ2, bà B...) và đặc biệt là ông Dương Văn B1 (T3 áp từ năm 1990) đều xác nhận: Phần đất tranh chấp (đám con lươn) do gia đình bà Hồ Thị Mỹ H2 sử dụng từ trước năm 1975, sau đó bán cho ông N vào năm 1998. Hơn nữa, bà Hồ Thị Mỹ H2 còn xác nhận khi bán đất cho ông N có sự chứng kiến và chỉ ranh của ông Đ

(cha ông D). Tại thời điểm năm 1995 (ông Đ và bà H2 đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đến năm 1998 (thời điểm bà H2 chuyển nhượng cho ông N), ông Đ không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì.

[6.2.3] Mặt khác, chỉ sau khi có Mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được chi nhánh văn phòng Đ duyệt ngày 29/4/2025 trong quá trình đo đạc thực tế đất thì ông D mới phát sinh tranh chấp đòi lại phần đất này vị trí C, D với tổng diện tích đo đạc tranh chấp là 506,6m² (trước đây chỉ kiện một phần tại vị trí C ước lượng chỉ có 16,1 m²) dựa trên vị trí C, D đều nằm trên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 456 cấp cho ông D là không phù hợp. Điều này cho thấy ông D hoàn toàn không biết ranh giới đất mình ở đâu, càng chứng tỏ bản thân ông D không trực tiếp quản lý sử dụng đất nên ông D không xác định được diện tích đất của ông D trực tiếp quản lý sử dụng là bao nhiêu. Hơn nữa, qua thẩm định thì vị trí C, D đang tranh chấp thì trũng thấp hơn vị trí B (phần đất ông D đang quản lý sử dụng, loại đất trồng cây lâu năm, không có tranh chấp) và bằng với vị trí E (Phần đất ông N đang quản lý sử dụng trồng lúa, không có tranh chấp). Điều này cho thấy, ông N mới là người sử dụng phần đất trũng này (Khu C, khu D) để thoát nước phục vụ canh tác lúa cho thửa 505.

[7] Từ những phân tích tại các đoạn [5], [6], [6.1], [6.2] có căn cứ xác định các khu đất tranh chấp tại vị trí C, D do ông N quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 (khi còn là đất của bà H2) và từ năm 1998 cho đến nay (khi bà H2 chuyển nhượng cho ông N). Việc ông D chỉ dựa vào giấy tờ được cấp không qua đo đạc để đòi lại đất khi không quản lý thực tế là không có cơ sở. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D; 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] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết mới làm thay đổi bản chất vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn không được chấp nhận là phù hợp và đúng với quy định của pháp luật.

[10] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[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 Nguyễn Hoàng D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31a/2025/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 35, 39, 147, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Điều 175, Điều 189, Điều 236 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng D đối với ông Ngô Văn N về tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn N.

2.1 Xác định phần đất thuộc khu C, D theo Mảnh trích đo địa chính số 471-2025 được chi nhánh văn phòng Đ duyệt ngày 29/4/2025 thuộc một phần thửa đất số 456 tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh) cho ông Ngô Văn N.

2.2 Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất được xác định theo quy định của khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai.

2.3 Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, 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 lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về án phí, lệ phí định giá, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của ông D không được chấp nhận nên ông D phải chịu toàn bộ lệ phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ là 33.000.000 đồng, ông D đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Ngô Văn N không phải chịu án phí.

4.2 Buộc ông Nguyễn Hoàng D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Hoàng D đã đóng là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0008268 ngày 25/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Tây Ninh). Ông Nguyễn Hoàng D đã nộp đủ án phí.

5. Về phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Hoàng D 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 D đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003301 ngày 21/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Hoàng D 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 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, 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 1 –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 Tiền Phương