

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 102/2026/DS-PT

Ngày: 22/01/2026

“V/v tranh chấp đòi lại tài sản là
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 Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Đinh Tiền Phương

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- 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 Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 825/2025/TLPT-DS, ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1023/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Văn Q, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của anh Q: Anh Nguyễn Duy D, sinh năm 1978; địa chỉ: 202/31/11, đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Trương Văn D, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Đỗ Thị N, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Chị Trà Thị Ngọc T, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn Q là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Nguyễn Duy D trình bày:* Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 9,5 m², thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 98 (BĐ 2000), tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Q. Hiện tại, anh D đã cất nhà trên phần đất này. Nay anh Q khởi kiện yêu cầu anh D, chị T trả lại phần đất diện tích đất này cho anh Q được quyền quản lý, sử dụng. Hàng rào lưới B40 là do gia đình anh Q làm cách nay đã hơn 20 năm. Hiện trạng phần đất tranh chấp gia đình anh D đã xây nhà kiên cố, khi xây nhà anh Q không biết anh D lấn đất nên không có ý kiến gì.

Trong đơn khởi kiện ngày 09-9-2024, anh Q khởi kiện yêu cầu đòi lại phần đất diện tích ngang 1 m x dài 17 m. Sau khi có kết quả đo đạc, anh Q chỉ tranh chấp phần đất có diện tích 9,5 m², thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 98 (BĐ 2000), tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

** Bị đơn anh Trương Văn D trình bày:* Phần đất diện tích 229,3 m², thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 98, tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc của cha mẹ anh cho khoảng năm 2010, đến năm 2015 thì vợ chồng tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất của anh đang quản lý, sử dụng đã có hàng rào rõ ràng, hàng rào lưới B40 do gia đình anh Q làm. Hiện tại, phần đất này anh đã cất nhà kiên cố, khi xây nhà thì gia đình anh Q không có ý kiến hay khiếu nại gì. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời anh yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 9,5 m², thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 98 (BĐ 2000), tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng anh được quyền quản lý, sử dụng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Đỗ Thị N trình bày:* Chị là vợ của anh Q, chị thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của anh Q, không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Trà Thị Ngọc T trình bày:* Chị là vợ của anh D, chị thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của anh D, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án số 216/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân khu vực 12 - Tây Ninh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Q đối với anh Trương Văn D về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trương Văn D, chị Trà Thị Ngọc T đối với anh Lê Văn Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Anh Trương Văn D, chị Trà Thị Ngọc T được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 9,5 m² (loại đất: Đất LNK), thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 98 (BĐ 2000), tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận như sau:

Đông giáp một phần thửa 48 dài 10,19 m + 6,53 m;

Tây giáp thửa 28 dài 16,79 m;

Nam giáp một phần thửa 48 dài 0,94 m;

Bắc giáp thửa 29 dài 0,1 m.

Trên đất có một phần căn nhà cấp 4 của anh Trương Văn D, chị Trà Thị Ngọc T.

Các đương sự có liên quan có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận anh Trương Văn D, chị Trà Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho anh Lê Văn Q, chị Đỗ Thị N số tiền 3.790.000 (ba triệu, bảy trăm chín mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2025 anh Lê Văn Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Trương Văn D trả là quyền sử dụng đất diện tích 9,5m² đã lấn chiếm thuộc diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 826601 của ông. Buộc ông D tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần đất diện tích 9,5m² và khôi phục lại tình trạng ban đầu. Buộc ông D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Văn Q là anh Nguyễn Duy D trình bày: Phần đất tranh chấp là của anh Q, anh Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, được pháp luật công nhận và bảo vệ. Bị đơn anh D đã lấn chiếm phần đất này của anh Q để xây hàng rào, xây nhà trên đất anh Q không phát hiện kịp thời để ngăn cản. Nay đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh Q, buộc anh D trả lại phần đất diện tích 9,5m² cho anh Q.

Bị đơn anh Trương Văn D không đồng ý yêu cầu kháng cáo của anh Q.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Văn Q; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Q được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Chị Đỗ Thị N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị N theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của **anh Lê Văn Q** thấy rằng:

[2.1] Theo biên bản đo đạc, thẩm định tại chỗ, thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 9,5 m² thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 98 (BĐ 2000) hiện do anh Q và chị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE826601, số vào sổ cấp GCN 00748/202/2005/QĐ-UBND (HL) do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp ngày 19/6/2006, tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh trị giá phần đất tranh chấp 3.790.000 đồng.

[2.2] Xét thấy: Giữa đất của anh Q và anh D đã có ranh đất rõ ràng, hai bên đã cắm trụ, rào lưới B40 cách đây đã hơn 20 năm. Gia đình anh Q là người cắm ranh, kéo hàng rào và được sự chứng kiến và thống nhất của gia đình anh D. Mặc dù đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Q, chị N nhưng thực tế anh Q, chị N không có quá trình quản lý, sử dụng đất này. Cha của anh D là ông Trương Văn Ngàn đã sinh sống trên đất này từ khoảng năm 1990, cách nay đã hơn 30 năm, sau đó ông Ngàn cho lại anh D phần đất này hơn 20 năm, khi anh D nhận tặng cho đất từ ông Ngàn thì trên đất đã có sẵn hàng rào lưới B40. Hiện tại, anh D đã xây nhà kiên cố trên phần đất tranh chấp, khi xây nhà, anh Q không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Qua xác minh ngày 17/7/2025 anh Lê Văn Hiệp là anh ruột của anh Q và sống gần phần đất tranh chấp, anh Hiệp trình bày đất anh Q, anh D đã có ranh đất từ lâu, hai bên đã tự cắm trụ và có hàng rào lưới B40 cách đây hơn 20 năm, từ trước đến

nay không thấy tranh chấp về ranh đất. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Q về việc yêu cầu anh D, chị T trả lại diện tích đất tranh chấp 9,5m². Đồng thời, chấp nhận yêu cầu phản tố của anh D, chị T công nhận cho anh D, chị T được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp là phù hợp quy định điều 166 Luật đất đai.

Tuy nhiên tại cấp sơ thẩm anh D, chị T tự nguyện thanh toán cho anh Q, chị N số tiền 3.790.000 đồng giá trị phần đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử ghi nhận vấn đề này.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm anh Q kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Văn Q.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Q đối với anh Trương Văn D về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trương Văn D, chị Trà Thị Ngọc T đối với anh Lê Văn Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Anh Trương Văn D, chị Trà Thị Ngọc T được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 9,5 m² (loại đất: Đất LNK), thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 98 (BĐ 2000), tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận như sau:

Đông giáp một phần thửa 48 dài 10,19 m + 6,53 m;

Tây giáp thửa 28 dài 16,79 m;

Nam giáp một phần thửa 48 dài 0,94 m;

Bắc giáp thửa 29 dài 0,1 m.

Trên đất có một phần căn nhà cấp 4 của anh Trương Văn D, chị Trà Thị Ngọc T.

Các đương sự có liên quan có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận anh Trương Văn D, chị Trà Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho anh Lê Văn Q, chị Đỗ Thị N số tiền 3.790.000 (ba triệu, bảy trăm chín mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Anh Lê Văn Q, chị Đỗ Thị N phải chịu 10.971.000 (mười triệu, chín trăm bảy mươi một nghìn) đồng. Ghi nhận anh Q, chị N đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Anh Lê Văn Q, chị Đỗ Thị N phải chịu 600.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010866 ngày 07-5-2025 của Chi cục Thi hành án huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Tây Ninh), anh Q, chị N còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4.2. Anh Trương Văn D, chị Trà Thị Ngọc T không phải chịu. Hoàn trả cho anh D, chị T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003693 ngày 29-8-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lê Văn Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí anh Q đã nộp theo Biên lai thu số 0006257 ngày 08/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh Q đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;

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

- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 12-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

Dương Thúy Hằng