

Bản án số: 384/2026/DS-PT
Ngày: 26-3-2026
V/v tranh chấp về 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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thúy Lành
Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký ghi biên bản 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 26 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 829/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 765/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà Đặng Thị Ngọc H, sinh năm 1975.
- Ông Trần Thanh K, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số C đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2024) (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1990

Địa chỉ: Ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2024) (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1981

Địa chỉ: Khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp L, xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh.

4. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C, bà N1 và bà T: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2015) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc H, ông Trần Thanh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08/7/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/5/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc H, ông Trần Thanh K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Quốc S trình bày:

Ngày 24/12/2008 bà Đặng Thị Ngọc H cùng chồng là ông Trần Thanh K có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị H1 (không phải nhận chuyển nhượng đất này từ bà Phạm Thị H2) 01 phần đất có diện tích 346,8 m², thuộc thửa đất số 856, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00829 do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/10/2006 cho bà H1 đứng tên và đến ngày 14/4/2009 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T cập nhật chỉnh lý biên động tại trang 4 của giấy chứng nhận với nội dung là vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng đất này từ bà H1.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất này, do nhà của vợ chồng bà H tại Thành phố Hồ Chí Minh nên lâu lâu vợ chồng bà H mới về thăm đất của mình đã mua, lợi dụng lúc vợ chồng bà H không có mặt mà ông N đã lấn chiếm, tự ý xây dựng hàng rào kẽm gai sang đất của vợ chồng bà H và làm cho đất của vợ chồng bà H không có đường đi ra con đường chính. Khi vợ chồng bà H phát hiện sự việc trên, vợ chồng bà H yêu cầu ông N phải tháo dỡ, di dời hàng rào để trả lại phần đất đã lấn chiếm

nhưng ông N không đồng ý. Vì vậy, hai bên xảy ra tranh chấp và vợ chồng bà H đã làm đơn yêu cầu UBND xã H tranh chấp nhưng không thành.

Qua kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 101,9 m², thuộc một phần của thửa đất số 856 và trên đất tranh chấp này có các bụi cây tầm vong, các cây lồng mứt và hàng rào kềm gai. Tuy nhiên, lúc mua đất này từ bà H1 chỉ là đất trống mà không có tài sản và đến khoảng năm 2021 vợ chồng bà H có về xem của đất mình thì phát hiện trên đất có các bụi cây tầm vong, cây lồng mứt và hàng rào kềm gai, nhưng vợ chồng bà H không biết ai trồng các cây cối và xây dựng hàng rào này nên vợ chồng bà H có đi hỏi thăm hàng xóm xung quanh mới nghe nói là hàng rào do anh N xây dựng, còn cây cối thì không biết ai trồng. Đối với việc bà H1 làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất của mình trước khi chuyển nhượng cho vợ chồng bà H thì vợ chồng bà H không biết rõ việc này. Vợ chồng bà H xác định là đất của vợ chồng bà H mua ở phía sau giáp với đất của bà N2 không có đường đất mà hiện trạng đất của vợ chồng bà H chỉ là đất trống đã được vợ chồng bà H rào lại phía sau để ngăn cách với đất giáp ranh.

Hiện nay vợ chồng bà H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng của phần đất tranh chấp mà không có cầm cố, thế chấp hay chuyển quyền cho ai.

Nay vợ chồng bà H yêu cầu ông N phải tháo dỡ, di dời tài sản và trả lại phần đất có diện tích thực tế 101,9 m², thuộc một phần của thửa đất số 856, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại Ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, vợ chồng bà H không đồng ý bồi thường giá trị các tài sản có trên đất cho ông N do đất này đã được cấp giấy hợp pháp cho vợ chồng bà H, nhưng ông N tự ý đến xây dựng hàng rào và trồng cây cối trên đất. Ngược lại, vợ chồng bà H không đồng ý công nhận phần đất tranh chấp này cho ông N được quyền sử dụng vì đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà H. Ngoài ra, vợ chồng bà H không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Cha của ông N là ông Nguyễn Văn D (sinh năm 1955, chết ngày 23/8/2015) và mẹ của ông N là bà Trương Thị Đ (sinh năm 1952, chết ngày 16/4/2025). Cha mẹ của ông N chung sống có 05 người con chung gồm ông Nguyễn Thanh V là ông Nguyễn Thanh N bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị T. Cha mẹ của ông N chung sống không có con riêng và không nhận ai làm con nuôi cũng như chết không để lại di chúc.

Khi còn sống cha mẹ của ông N được ông bà N3 chia cho 01 phần đất có diện tích khoảng 70 – 80 cao tại ấp C, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh) vào khoảng năm 1980, con đường hiện trạng hiện nay nằm trên bản đồ địa chính giáp với thửa đất số 856 đang xảy ra tranh chấp là thuộc một phần trong tổng diện tích đất mà ông bà nội cho cha mẹ của ông N và cha mẹ của ông N tự mở đường này ra để đi vào hẻm phía trong. Sau đó, cha mẹ của ông N bán đất cho những người hàng xóm xung quanh gồm ông S1, ông Lê Văn H3, ông Lê Văn H4, ông Đỗ Văn T1, bà H1 (người mà vợ chồng bà H cho rằng bán đất cho vợ chồng bà H) để

làm lối đi tính từ mặt tiền đường Tỉnh lộ 787 kéo dài đến cuối cùng là bà H1. Các lần mua bán này các hai bên chỉ lập giấy tay mà không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực. Vì vậy, bên tay phải của con đường tự mở này là thửa đất số 1038 có diện tích 5.297,5m² của gia đình ông N mà ông N đang đứng tên, tức là con đường tự mở này ngăn cách đất hai bên là 01 bên ông N đang đứng tên và 01 bên còn lại là đất mà cha mẹ của ông N bán cho các chủ đất như đã trình bày, trừ phần đất đang tranh chấp với vợ chồng bà H là cha mẹ của ông N không có bán cho ai.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc một phần trong tổng diện tích đất mà ông bà N3 chia cho cha mẹ của ông N và cha mẹ của ông N sử dụng đất này để trồng các bụi cây tầm vông vào khoảng năm 2000, xây dựng hàng rào kẽm gai vào khoảng năm 1998 – 1999 dựa trên hàng bụi tre cũ được trồng làm ranh trước đây. Sau đó, do hàng rào bị hư nên ông N mới gia cố lại hàng rào này vào khoảng năm 2023 – 2024 mà không có ai ngăn cản hay tranh chấp. Tuy nhiên, ông N xác định là vợ chồng bà H mua đất từ bà H2, không phải là bà H1 nhưng bà H1 cũng có mua 01 phần đất của cha mẹ ông N ở cuối con đường để làm lối đi là thửa đất số 360, tờ bản đồ số 42. Ranh đất của cha mẹ ông N với đất mà vợ chồng bà H mua từ bà H2 là 01 hàng rào kẽm gai như hiện trạng thực tế hiện nay, phía sau đất của vợ chồng bà H mua giáp với đất của bà N2 không có con đường đất nhưng ranh đất này có trước khi vợ chồng bà H mua đất. Đến khoảng năm 2014 – 2015 bà H có nhờ bà H2 cùng bà Nguyễn Thị Đ1 (là con dâu của bà H2) đến nhà của anh hỏi mua phần đất tranh chấp để làm lối đi, nhưng gia đình ông N không đồng ý do bà H mua thấp hơn so với giá thực tế.

Nay ông N, ông V, bà C, bà N1 và bà T không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng bà H là tháo dỡ, di dời tài sản và trả lại cho vợ chồng bà H phần đất có diện tích thực tế 101,9 m², thuộc một phần của thửa đất số 856, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh. Ngược lại, ông N có yêu cầu phản tố là yêu cầu công nhận cho ông N được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 101,9 m² này vì phần đất này là của cha mẹ ông N cho ông N và ông N đang quản lý, sử dụng đối với phần đất này. Ông N cùng với các em của ông gồm ông V, bà C, bà N1 và bà T đều đồng ý công nhận cho một mình ông N được quyền sử dụng đối với phần đất này mà không có tranh chấp đất này với anh N.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà H và buộc ông N phải trả lại diện tích đất tranh chấp này cho vợ chồng bà H, ông N không yêu cầu vợ chồng bà H phải bồi thường giá trị các tài sản có trên đất này cho ông N. Ngoài ra, các anh em của ông N không yêu cầu gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Tây Ninh đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 26, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 158, 163, 164, 166, 221, 236 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013 và các điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” của bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K đối với ông Nguyễn Thanh N về việc yêu cầu ông N phải tháo dỡ, di dời tài sản và trả lại phần đất có diện tích 101,9 m² (loại đất: ONT), thuộc một phần của thửa đất số 856, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại: Ấp C, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh).

Chấp nhận yêu cầu phản tố “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” của ông N đối với bà H và ông K.

Công nhận cho ông N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 101,9 m² (loại đất: ONT), thuộc một phần của thửa đất số 856, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại Ấp C, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AH 430876, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00829 do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/10/2006 và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Tây Ninh cập nhật chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận cho bà H và ông K đứng tên ngày 14/4/2009 với tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 358 dài 6,56 m; Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 856 dài 4,34 m; Nam giáp đường đất dài 18,65 m và B giáp phần đất còn lại của thửa đất số 856 dài 18,84 m (Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của Bản án.

Ghi nhận các đương sự gồm ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị T đồng ý giao cho ông N được quyền sử dụng đối với phần đất như mục 2 đã thể hiện.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 30/7/2025, nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K, cho rằng cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, từ đó không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm .

Người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp diện tích thực tế 101,9m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị H1 và đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Tây Ninh trên và cập nhật chỉnh lý biến động cho bà H và ông K đứng tên vào ngày 14/4/2009. Tuy nhiên, ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông K, bà H đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục đối với phần diện tích đất đang tranh chấp kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến khi phát sinh tranh chấp. Trong khi đó, lời khai của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng và kết quả xác minh tại địa phương đều thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình ông Nguyễn Thanh N quản lý, sử dụng từ trước, trên đất đã có hàng rào kẽm gai, cây tầm vòng tồn tại từ nhiều năm. Mặt khác, hồ sơ chỉnh lý biến động về thửa đất và hiện trạng sử dụng đất thực tế có nhiều điểm không thống nhất, cấp sơ thẩm đã đối chiếu giữa hồ sơ địa chính, sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, diện tích thực tế các bên đang quản lý, sử dụng để xác định phần diện tích 101,9 m² đang tranh chấp không thuộc phạm vi đất thực tế mà nguyên đơn đã quản lý, sử dụng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của các nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K nộp và đã được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều

271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà H và ông K, thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án, vợ chồng bà H, ông Kiệt cho rằng ngày 24/12/2008 ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị H1 phần đất diện tích 346,8m², thuộc thửa đất số 856, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh và đã được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Tây Ninh cập nhật chỉnh lý biên độ vào ngày 14/4/2009, bà H, ông K được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, nguyên đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp diện tích thực tế 101,9m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nên yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thanh N tháo dỡ, di dời tài sản, trả lại đất.

Tuy nhiên, phía bị đơn không thừa nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc đất của cha mẹ ông N là ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thị Đ2. Trong quá trình sử dụng cha mẹ ông chưa từng chuyển nhượng cho bà H1 hoặc cho người nào khác, phần đất này do gia đình ông N quản lý, sử dụng ổn định từ trước, trên đất đã có hàng rào kẽm gai, cây tầm vông từ nhiều năm. Đồng thời, ông N có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 101,9 m² đang tranh chấp.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế, kết quả thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 101,9 m², thuộc một phần thửa đất số 856. Tuy nhiên, ngoài việc xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh phần diện tích 101 m² đang tranh chấp thực tế đã được bên chuyển nhượng giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng liên tục, công khai, ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến khi phát sinh tranh chấp.

Ngược lại, các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện phần đất tranh chấp từ trước khi vợ chồng bà H, ông K nhận chuyển nhượng đã có hàng rào, cây tầm vông và thực tế do phía gia đình ông N quản lý, sử dụng từ trước năm 1998. Lời khai của những người làm chứng bà H, bà H2 và bà Đ1, ông S1, bà H3, ông H4, ông T1, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, bà C, bà N1, bà T và kết quả xác minh tại địa phương đều phù hợp với nhau về việc phần đất này nằm trong tổng thể diện tích đất do cha mẹ ông N quản lý, sử dụng trước đây, chưa chuyển nhượng cho người khác.

[2.3] Hơn nữa, hồ sơ chỉnh lý biên độ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/2/2009 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T2 thể hiện có sự thay đổi về diện tích từ thửa đất số 451 sang thửa đất số 856, phần diện tích chênh lệch được thể hiện có liên quan đến phần đường đất. Trong khi đó, theo hiện trạng thực tế và lời trình bày thống nhất của các đương sự, phía sau thửa đất không có đường đất như hồ sơ chỉnh lý thể hiện. Cấp sơ thẩm đã đối chiếu sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, diện tích thực tế nguyên đơn đang sử dụng và diện tích ghi nhận trong hồ sơ địa chính để xác định rằng phần diện tích 101,9m² đang tranh chấp không thuộc phạm vi thực tế mà nguyên đơn đã nhận sử dụng từ việc chuyển nhượng của bà H1.

Mặt khác, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà H cũng thừa nhận kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, vợ chồng nguyên đơn không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, phần đất còn lại phía sau chỉ để trống. Như vậy, ông K, bà H không có quá trình chiếm hữu, quản lý, sử dụng thực tế đối với diện tích đất 101,9 m² đang tranh chấp.

Trong khi đó, phía ông N xác định phần đất này do cha mẹ để lại, đã có ranh giới bằng hàng rào và cây trồng lâu năm từ trước năm 1975, sau đó ông N tiếp tục quản lý, sử dụng, nội dung này được nhiều người làm chứng tại địa phương xác nhận. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đối với phần diện tích 101,9m² là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H và ông K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các điều 26, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, 163, 164, 166, 221, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 20/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” của bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K đối với ông Nguyễn Thanh N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Thanh N đối với bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K.

Công nhận cho ông N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 101,9 m² thuộc một phần của thửa đất số 856, tờ bản đồ số 41, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AH 430876, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00829 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/10/2006 và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Tây Ninh cập nhật chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận cho bà H và ông K đứng tên ngày 14/4/2009 với tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất số 358 dài 6,56 m.
- Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 856 dài 4,34 m.
- Nam giáp đường đất dài 18,65 m.
- Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 856 dài 18,84 m.

(Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật (Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do bà H và ông K đang giữ, đất do ông N đang sử dụng).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của Bản án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị T đồng ý giao cho ông Nguyễn Thanh N được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 101,9m², loại đất ONT, thuộc một phần của thửa đất số 856, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại Ấp C, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh).

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 20.000.000 (hai mươi triệu đồng), bà Đặng Thị Ngọc H và ông Trần Thanh K phải chịu toàn bộ. (đã nộp xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H và ông K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí, nhưng được khấu trừ 600.000 (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà H và ông K đã nộp theo các biên lai thu số 0000623 ngày 23/10/2024 và biên lai thu số 0012662 ngày 09/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Tây Ninh). Hoàn trả cho bà H, ông K 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Ông N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh N 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu

số 0012470 ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Tây Ninh).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Ngọc H, ông Trần Thanh K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002653 ngày 08/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Bà H, ông K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng

