TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 263/2026/DS-PT
Ngày: 10-3-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Kim Nga

bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1048/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Thi Văn N, sinh năm 1956; địa chỉ: khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh).

- *Bị đơn*:

1. Ông Ca Văn C, sinh năm 1971;

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là số G ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà T (theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2020): ông Phan Văn C1, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp G, xã N, tỉnh Tây Ninh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: ông Nguyễn Hoàng L, Luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (nay là tỉnh Tây Ninh).

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

1. Bà Thi Thị T1, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh).

2. Bà Vương Thị M, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: ông Thi Văn N (theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020).

3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh).

4. Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Ca Vũ N1, sinh năm 1999; địa chỉ: Ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Thi Văn N; bị đơn ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị Tuyết .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ghi ngày 10/8/2020, ngày 31/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Thi Văn N trình bày:

Năm 1985, cha của ông N là ông Thi Văn M1 có cho tập đoàn mượn đất. Tập đoàn giao cho ông Ca Văn T2 một phần đất để ở và làm ăn. Ông T2 chỉ cất nhà tạm. Đến năm 1987, tập đoàn trả đất lại cho chủ cũ, ông M1 có đòi đất lại nhưng ông T2 xin được tiếp tục sử dụng, sau này nếu ông M1 bán thì ông T2 mua. Sau đó, ông T2 giao cho con của ông T2 là ông Ca Văn C một phần đất cất nhà tạm để ở. Ông C xin bà Thi Thị T1 (là em của ông N) xây dựng nhà kiên cố trên đất, bà T1 không đồng ý nhưng ông C vẫn xây dựng. Vợ chồng ông C, bà T có nói với bà T1 là sau này có bán đất thì vợ chồng ông C, bà T mua. Hiện nay ông M1 và ông T2 đã chết.

Đất ông C đang ở diện tích khoảng 344m^2 (8,6x40m), thuộc một phần thửa 682, 665 và 684, tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Các thửa đất trên do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 5860914 số vào sổ cấp GCN số 00799 QSDĐ/0607-LA, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 15/4/1998.

Từ năm 2001 đến năm 2008, mỗi năm bà T1 đều đến nhà ông C thu tiền cho thuê đất với giá 150.000 đồng/năm; từ năm 2009 đến năm 2011, với giá 200.000 đồng/năm; từ năm 2012 đến năm 2018, với giá 300.000 đồng/năm.

Tháng 03/2017, ông N thông báo sẽ bán đất. Tháng 03/2018, ông N quyết định bán đất. Ông N có mời ông C đến nhà ông Phạm Thanh L1 để thỏa thuận việc mua bán đất. Ông C có đến dự và có thỏa thuận giá mua đất (tính theo mét ngang, chiều dài 40m) như sau: đất trong nền nhà, 1m giá 17.000.000đ; đất

ngoài nền nhà, ai muốn mua thêm thì 1m giá 23.000.000đ, với điều kiện trả tiền 02 lần (lần 1 trả ngày 30/12/2018, lần 2 trả ngày 30/12/2019). Ngày 31/3/2019, ông N thu tiền mua đất lần 1 thì ông C không trả tiền nên phát sinh tranh chấp.

Ngày 24/12/2019 và ngày 02/7/2020, Ủy ban nhân dân xã M đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Ông N khởi kiện yêu cầu buộc ông C, bà T và ông Ca Vũ N1 di dời căn nhà trả lại cho ông N diện tích đất 588m^2 thuộc một phần thửa 665, 684 và 682, theo Mảnh trích đo địa chính số 188-2023 do Trung tâm Quy hoạch và Điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 29/5/2023 (sau đây viết tắt là Trích đo số 188-2023).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông C, bà T trả lại cho ông N giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 588m^2 theo giá của Chứng thư thẩm định giá số VC 23/10/109/BĐS-LA ngày 05/10/2023 của Công ty Cổ phần T6 (sau đây viết tắt là Chứng thư thẩm định giá số VC 23/10/109/BĐS-LA) và đồng ý để ông C, bà T tiếp tục sử dụng đất.

Theo các đơn khởi kiện phản tố đề ngày 19/9/2022, ngày 20/9/2024, ngày 23/7/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T do ông Phan Văn C1 đại diện trình bày:

Sau năm 1975, Nhà nước có quy hoạch cho các hộ dân không có đất về Ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 1979, cha mẹ của ông C là ông Ca Văn T3 (Tưng) và bà Lương Thị P được nhận diện tích đất ngang khoảng 40m, dài khoảng 65m. Gia đình ông C sử dụng ổn định đến năm 1992, ông C lập gia đình thì cha mẹ có cho ông C phần đất có diện tích khoảng 585m^2 (9x65m). Gia đình ông C cất 01 căn nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tole ngang 5,4m, dài 22m, tổng diện tích khoảng 118,8m^2 và sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay.

Những năm đầu, gia đình ông C có nộp thuế cho Nhà nước, có xác nhận của người được ủy nhiệm thu là ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn T4, nhưng khi xin đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất thì xã không cho đăng ký. Từ đó đến nay, các cấp chính quyền cũng không có một quyết định thu hồi đất nào đối với phần đất gia đình ông C đang ở. Hiện nay, các giấy tờ đóng thuế bị thất lạc, thời gian sau này xã không thu nữa.

Ông C, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N và có đơn phản tố yêu cầu:

- Công nhận cho ông C, bà T diện tích tổng cộng 588m^2, gồm: diện tích 170m^2 thuộc một phần thửa số 684, diện tích 113m^2 thuộc một phần thửa số 682, diện tích 305m^2 thuộc một phần thửa số 665, theo Trích đo số 188-2023.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thi Văn N đối với các phần diện tích nêu trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền chỉnh lý biến động

trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đối với các phần thửa đất nêu trên cho ông C, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Vương Thị M trình bày: bà M thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông N.

Bà Thi Thị T1 trình bày: bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Thi Văn N và không có yêu cầu khác.

Ông Nguyễn Văn B có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt.

Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Tây Ninh có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Các bên đương sự thống nhất kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện, gồm: Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp lập ngày 12/4/2021; kết quả đo đạc theo Trích đo số 188-2023; kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số VC 23/10/109/BĐS-LA.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2-Tây Ninh đã xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, khoản 1 và 3 Điều 228, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 92 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thi Văn N "tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị Tuyết .

Buộc ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Thi Văn N 761.365.850 đồng (bảy trăm sáu mươi mốt triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, tám trăm năm mươi đồng) giá trị quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Thi Văn N.

Công nhận cho ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị Tuyết Q sử dụng đất diện tích 588m^2 thuộc một phần các thửa số 684 diện tích 170m^2, thửa số 682 diện tích 113m^2, thửa số 665 diện tích 305m^2, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh); đất do ông Thi Văn N đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 5860914 số vào sổ cấp GCN số 00799 QSDĐ/0607-LA, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 15/4/1998. Vị trí cụ thể theo Mảnh Trích đo địa chính số 188-2023 của Trung tâm Q1 biển khu vực phía Nam ngày 25/4/2023, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 29/5/2023. Hiện trạng theo Theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp lập ngày 12/4/2021.

Ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký và yêu cầu cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Về chi phí tố tụng: buộc ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T phải chịu 24.227.000 đồng (hai mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và lệ phí đo vẽ, định giá tài sản. Số tiền chi phí tố tụng ông Thi Văn N đã nộp tạm ứng và chi phí xong, nên buộc ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ nộp trả cho ông Thi Văn N 24.227.000 đồng (hai mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Ông Thi Văn N thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định của pháp luật;

Ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T phải chịu 34.454.634 đồng (ba mươi bốn triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005309 ngày 20/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (sau sáp nhập thuộc Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh), ông C, bà T còn phải nộp tiếp 34.154.634 đồng (ba mươi bốn triệu, một trăm năm mươi bốn nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 30/9/2025, ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 02/10/2025, ông Thi Văn N kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Thi Văn N trình bày: thời điểm ông cho gia đình ông T2, ông C và bà T mượn đất ở nhờ là đất lúa, nên ông yêu cầu ông C, bà T trả cho ông đủ 100% giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất lúa tại thời điểm hiện nay, không đồng ý tính công sức 30% như bản án sơ thẩm đã xử. Đối với nhà của ông C, bà T có trên đất thì ông không tranh chấp và đồng ý để ông C, bà T tiếp tục sử dụng.

Luật sư Nguyễn Hoàng L trình bày: gia đình ông C sử dụng đất từ năm 1979 đến năm 2019 ông N mới khởi kiện. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là không đúng đối tượng vì ông N không có sử dụng đất, trong khi gia đình ông C đang sử dụng đất ổn định, lâu dài, chiếm hữu ngay tình trên 30 năm. Nhà nước muốn giao đất cho ông N thì phải thu hồi đất của ông C theo Luật Đất đai năm 1993. Đất hiện ông C đang sử dụng là đất ở, được hình thành qua quá trình gia đình ông C sử dụng từ trước 15/10/1993. Ngoài ra, thời điểm cho mượn là đất lúa, thì công sức tôn tạo thành đất thổ + vườn là của ông C. Nếu có căn cứ để xác định đất là của ông N, nhưng giá đất ở và đất lúa chênh lệch khác nhau, Tòa án cấp sơ thẩm lấy bình quân giá đất ONT và đất BHK để buộc ông C phải thanh toán cho ông N là quá cao, yêu cầu tính giá trị mà ông C phải bồi hoàn cho ông N theo giá đất lúa.

Ông Phan Văn C1 trình bày: từ năm 1998-2019 ông N trực tiếp làm ruộng ngay sau phần đất đang tranh chấp, nhưng ông N không yêu cầu giải quyết gì. Nếu ông N tranh chấp thời điểm năm 1998 thì giá đất không nhiều như hiện nay. Do đó, nếu buộc ông C, bà T phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông N thì phải tính theo giá đất lúa do nhà nước quy định tại thời điểm đó.

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

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn, ông Thi Văn N; bị đơn ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị Tuyết Đ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: ông C, bà T không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất là của mình, cũng không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và cũng không khiếu nại gì về việc ông N đăng ký quyền sử dụng đất. Ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có đóng tiền thuế đất. Quá trình sử dụng phía ông C, bà T đã tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo của ông N, ông C, bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, ông Thi Văn N; bị đơn ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Nguyễn Văn B, bà Thi Thị T1, Ủy ban nhân dân xã M vắng mặt, có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt; bà Vương Thị M, bà Nguyễn Thị T vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: ông Thi Văn N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không đồng ý trả công sức gìn giữ tôn tạo đất cho ông C, bà T. Ông Ca Văn C, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

[4] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: căn cứ đơn khởi kiện và đơn phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết, là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Xét kháng cáo của ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất

[5] Căn cứ kháng cáo: ông C và bà T cho rằng, nguồn gốc đất là của cha ruột ông C là ông Ca Văn T2 đã được nhà nước giao vào năm 1979. Ông C, bà T đã được ông T2 chia đất và đã sử dụng đất ổn định, phía ông N không ngăn cản gì trong thời gian dài; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N không đúng trình tự, thủ tục. Xét các căn cứ, lý lẽ mà phía bị đơn nại ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[6] Về nguồn gốc đất: ông C và bà T thừa nhận rằng, nguồn gốc đất mà ông bà đang sử dụng là của cha ruột của ông C là ông Ca Văn T2 chia cho. Ông C và bà T cho rằng, ông T2 có được đất là do nhà nước giao vào năm 1979. Tuy nhiên, tại Công văn số 3180/UBND-TNMT ngày 25/10/2025, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã khẳng định rằng, *"Vào thời gian sau chiến tranh biên giới Tây - Nam (năm 1979), Ủy ban nhân dân xã M không có xét giao cấp đất ở cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống tiếp giáp theo trục lộ giao thông, trong đó có phần đất đang tranh chấp diện tích 344m^2 (8,6m x40m) thuộc một phần thửa 665, 682, 684"* (bút lục số 156). Ngoài lời trình bày, ông C và bà T không cung cấp được bất kỳ quyết định hay văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho ông T2. Do đó, trình bày của ông C, bà T về nguồn gốc đất, là không có căn cứ pháp lý.

[7] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: ông C, bà T cho rằng, đã sử dụng đất ổn định, liên tục trong thời gian dài nhưng không bị phía ông N cản trở hay tranh chấp, chứng tỏ rằng quyền sử dụng đất là của ông C, bà T. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử không thể căn cứ vào lý do này để xác định quyền sử dụng đất là của ông C và bà T, bởi lẽ, ông N xác định việc sử dụng đất của ông T2, ông C, bà T, là dựa trên sự đồng ý cho mượn đất ở của cha ruột của ông N là ông M1 và ông N, có thu tiền sử dụng đất hằng năm. Trình bày của ông N phù hợp với kết

quả xác minh của chính quyền địa phương, theo đó, tại Báo cáo số 879/BC-UBND ngày 31/12/2019 và Báo cáo số 987/BC-UBND ngày 06/10/2021, UBND xã M đã xác định phần đất đang tranh chấp *"Từ năm 1979 - 1989 ông Thi Văn M1 cho gia đình ông Ca Văn T2 ở đậu. Sau đó ông T2 mới cất nhà cho các con ông ở chung trên phần đất này; từ năm 1989 - 10/1993 (Sau khi ông Thi Văn M1 mất năm 1989 thì con ruột là Thi Văn N vẫn để cho gia đình ông T2 ở đậu); từ tháng 10/1993 - đến năm 1998 gia đình ông Ca Văn C (con ông T2) ở trên đất của ông Thi Văn N (con ông Thi Văn M1); từ năm 1998 - đến 9/2021 ông N cho vợ chồng ông C (con ông T2) cất nhà ở trên phần đất này"* (bút lục số 138); *"nguồn gốc là đất của ông Thi Văn M1 để lại cho con ruột là Thi Văn N đứng tên. Trước đây, gia đình ông C và bà T có ở nhờ trên phần đất này và có trả tiền hằng năm. Sau đó, hai bên có thương lượng mua bán với nhau nhưng cuối cùng bên ông C bà T không chịu mua nữa nên xảy ra tranh chấp giữa hai bên"* (bút lục số 129).

[8] Về quá trình nộp thuế, kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: ông C, bà T cho rằng, có đóng thuế sử dụng đất hằng năm và có kê khai nhưng không được chấp nhận cho đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông C, bà T không cung cấp được chứng từ đóng thuế cũng như chứng cứ chứng minh có kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị từ chối. Mặc dù những người làm chứng của ông C là ông Nguyễn Văn X và ông Nguyễn Văn T4 có bảng tường trình xác nhận rằng *"Nguyên vào năm 1979 sau khi chạy giặc Miên về ấp F và được nhà nước gôm dân về Trụ lộ ấp F xã M cất nhà ở, mỗi hộ được nhà nước huy hoạch cho 1 lô đất cất nhà ở. Trong đó có hộ ông Ca Văn T3 và một số hộ gần đó, tôi biết ông T3 đã cất nhà và ở ổn định từ năm 1979 đến nay, hằng năm tôi có thu thuế nhà đất và ông T3 đóng thuế đầy đủ"* (các bút lục số 134-135), nhưng nội dung làm chứng này lại mâu thuẫn với nội dung cung cấp thông tin của UBND xã M và ông Xanh, ông T4 cũng không cung cấp được tài liệu gì để chứng minh nội dung làm chứng của mình là có căn cứ. Trong khi đó, giai đoạn xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1998 cho người dân trên địa bàn xã M được tiến hành đồng loạt, công khai; ông N cung cấp được biên lai đã nộp thuế sử dụng đất ở tại nông thôn (bút lục 114). Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/9/2025, người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày năm 1995 ông C có hỏi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được trả lời đất đã có người đăng ký rồi. Tại phiên tòa phúc thẩm, chính ông C xác định khi được trả lời đất đã có người đăng ký thì ông không có khiếu nại hay thắc mắc gì; điều này là hoàn toàn không hợp lý, bởi lẽ, nếu cho rằng quyền sử dụng đất là của mình, thì vì sao ông C lại không thắc mắc hay khiếu nại gì thời điểm đó.

[9] Mặt khác, theo kết quả xác minh của UBND xã M đối với bà Trần Ngọc L2, ông Phạm Thanh B1 (bút lục 109-112) và trình bày của ông Phạm Thanh L1, bà Đặng Thị R, ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Đ1 – là một số người dân sống lân cận phần đất tranh chấp, thì những người này đều xác định phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông N cho gia đình anh chị em ông C ở nhờ, có thu tiền thuê đất và có sự thương

lượng mua bán đất giữa ông N và các hộ thuê đất tại nhà của ông Phạm Thanh L1 (các bút lục số 101-105).

[10] Từ những tình tiết, diễn biến của quá trình quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký đất, đủ căn cứ để xác định rằng, việc ông C, bà T được sử dụng đất và không bị cản trở, là được sự đồng ý của chủ sử dụng đất hợp pháp là ông N. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C, bà T về việc được công nhận quyền sử dụng đất, là hoàn toàn có căn cứ.

Xét kháng cáo của ông N không đồng ý khấu trừ công sức bồi đắp, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của ông Ca Văn C, bà Nguyễn Thị T và kháng cáo của ông C, bà T không đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Thi Văn N theo bình quân giá đất ONT và BHK

[11] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N được cấp ngày 15/4/1998, thì phần đất tranh chấp trong đó có thửa 665 và 684 là đất thổ + vườn, nhưng không xác định được vị trí đất thổ và đất vườn và diện tích cụ thể của mỗi loại đất. Các đương sự đều thừa nhận rằng, quá trình sử dụng, ông T2 và sau này là ông C, bà T đã đổ đất san lấp mặt bằng cất nhà, trồng cây lâu năm …, mặc dù để phục vụ cho nhu cầu sinh sống của ông C, bà T, nhưng điều này không thể phủ nhận công sức của ông C, bà T trong việc tôn tạo, làm tăng giá trị đất trong một thời gian dài từ năm 1979 cho đến nay. Ông N xác định thời điểm cho mượn là đất lúa nên ông yêu cầu tính theo giá đất lúa; ông C1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C, bà T cũng yêu cầu tính theo giá đất lúa, nhưng ông C1 yêu cầu tính theo giá do Nhà nước quy định tại thời điểm năm 1998 khi ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thấy rằng, đối với việc ông C1 yêu cầu xác định giá đất lúa theo giá thời điểm năm 1998 là không có căn cứ, bởi lẽ, việc ông C, bà T không trả được bằng đất thì phải trả bằng tiền và giá đất phải xác định tại thời điểm hiện tại. Nếu xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp theo giá đất lúa tại Chứng thư thẩm định giá số VC 23/10/109/BĐS-LA, thì số tiền ông C, bà T phải thanh toán cho ông N sẽ là 939.378.000đ (= 438m^2 x 1.831.000đ/m^2 + 150m^2 x 916.000đ/m^2), là thiệt thòi cho ông C và bà T vì nhiều hơn 178.012.150đ so với số tiền Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc (= 939.378.000đ - 761.365.850đ) và cũng không phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất và loại đất mà ông N đã được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì phần đất tranh chấp chỉ chiếm 1 phần diện tích của 2 thửa thổ + vườn là thửa 665 (305/1.502m^2) và thửa 684 (170/834m^2), có nghĩa là ngoài vị trí tranh chấp, thì ông N còn được hưởng dụng giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất phần còn lại của thửa 665 và thửa 684. Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy mức bình quân giá đất ONT+BHK để tính công sức của ông C, bà T trong việc tôn tạo đất từ đất ruộng lên đất thổ vườn bằng 30% giá trị quyền sử dụng đất, là hợp lý. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông N, ông C và bà T.

[12] Theo Trích đo số 188-2023, thì có 1 phần nhà g3 và nhà g4 nằm trên một phần thửa số 665 ngoài vị trí mà các đương sự đang tranh chấp. Tại phiên

tòa phúc thẩm, ông N xác định đồng ý để ông C, bà T tiếp tục sử dụng nhà và không tranh chấp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét phần này.

[13] Đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật, nên được chấp nhận.

[14] Về án phí phúc thẩm:

[14.1] Do kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra ông N phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông N là người cao tuổi và có yêu cầu xét miễn nộp tạm ứng và án phí, nên thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông N đã được miễn nộp tạm ứng án phí nên không tuyên hoàn trả.

[14.2] Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông C, bà T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Thi Văn N, ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị Tuyết .

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2-Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Ông Thi Văn N được miễn án phí phúc thẩm.

4.2. Buộc ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), nhưng khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mỗi người đã nộp theo biên lai thu số 0006244 và số 0006247 cùng ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Ca Văn C và bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể

từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 2-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 2-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục