

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1141/2026/DS-PT
Ngày: 08-9-2026
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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 08 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 690/2025/TLPT-DS ngày 10/8/2026 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2026/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2026 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 565/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 665/2026/QĐ-PT ngày 28/8/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960;

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: số F, Khu phố X, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: Luật sư Trần Tổ T, Văn phòng Luật sư Trần Minh T1, Đoàn Luật sư tỉnh T.

2. Bị đơn: Ông Hồ Công T2, sinh năm 1986; Địa chỉ: số A, ấp V, xã B, tỉnh Tây Ninh.

3. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 10 năm 2025 và các văn bản trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 56,9m² có nguồn gốc là của bà Lê Thị B, do bà B quản lý, sử dụng trước khi chuyển nhượng cho vợ chồng bà (phần đất của bà B gồm 02 phần, trong đó có 01 phần diện tích 56,9m² thuộc thửa 282). Vào năm 2023, khi chuyển nhượng cho vợ chồng bà thì bà B chuyển nhượng cả diện tích 56,9m² thuộc thửa 282, khi nhận chuyển nhượng đã có hàng rào sẵn, đến khi bà qua thăm đất thì phát hiện ông T2 phá dỡ hàng rào, cắm trụ xi măng và xây hàng rào lấn qua đất của bà diện tích là 56,9m² nên phát sinh tranh chấp. Qua đo đạc thực tế mới biết diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 282, tờ bản đồ 8, do ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà yêu cầu ông T2 trả cho bà và ông S diện tích đất 56,9m² thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 8, do ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông S thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà H.

Bị đơn ông Hồ Công T2 trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 282, có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị C, ông L và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2020. Đến năm 2024, ông nhận chuyển nhượng trọn thửa 282 của ông L, bà C bao gồm cả diện tích 56,9m². Trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông không đồng ý. Ông xin rút yêu cầu phản tố đối với ông S và bà H về việc yêu cầu ông S và bà H bồi thường cho ông số tiền 30.000.000 đồng.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2026/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh đã căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 236 Luật Đất đai năm 2024; 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Hồ Công T2.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Hồ Công T2 về “Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” đối với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc các phần đất tranh chấp: Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.259.000 đồng (ghi nhận ông S và bà H đã nộp xong).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Công T2 số tiền 750.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011716 ngày 26/05/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H làm đơn kháng cáo, không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp sơ

thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T2 trả lại cho bà H 56,9m² đất thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, ông Nguyễn Văn S không rút yêu cầu khởi kiện; bà Nguyễn Thị H không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T2 trả lại cho bà H và ông S diện tích 56,9m² thuộc một phần thửa 282, tờ bản đồ số 8.

Nguyên đơn ông S, bà H cùng Luật sư Trần Tố T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S và bà H có nhận chuyển nhượng luôn cả phần diện tích đất tranh chấp, nguyên đơn đã nhận đất, trên đất có hàng rào bao chung quanh, tuy nhiên ông T2 đã tháo dỡ hàng rào và xây hàng rào tại vị trí khác lần qua đất của bà H và ông S khoảng 1,5m. Khi nhận đất, bà H và ông S có kéo dây đo xác định chiều dài phần đất giáp đường công cộng là 19m, nhưng ông S và bà H không lập bản trích đo khi chuyển nhượng, không ký giáp ranh vì vậy dẫn đến tranh chấp.

Bị đơn ông Hồ Công T2 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, trình bày cho rằng trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ cũ đã lấy lại ranh giới, xây dựng hàng rào, ông T2 sử dụng đất đúng ranh giới, không lấn chiếm đất của bà H và ông S.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà 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 bà Nguyễn Thị H trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Kiểm sát viên phân tích các căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của bà H, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được làm đúng quy định tại Điều 272, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hồ Công T2. Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực B thì phần diện tích đất tranh chấp được xác định là 56,9m² thuộc một phần thửa 282 tờ bản đồ số 8. Bị đơn ông Hồ Công T2 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông S và bà H bồi thường cho ông T2 số tiền 30.000.000 đồng, tuy nhiên sau đó ông T2 rút đơn yêu cầu phản tố về việc bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời đình chỉ đối với yêu cầu của bị đơn đã rút, vì vậy nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H thấy rằng:

[3.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 56,9m² thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 8, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN10495 ngày 10/12/2024 cho ông Hồ Công T2. Nguồn gốc thửa đất số 282 trước đây do ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07659 ngày 19/11/2020. Năm 2024, ông T2 nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 282 của ông L, bà C, trong đó có diện tích 56,9m² đang tranh chấp.

[3.2] Ông S, bà H cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị Bích V năm 2023 thì bà B đã chuyển nhượng cả diện tích 56,9m² thuộc thửa 282 cho ông bà. Tuy nhiên, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160 ngày 27/6/2023 giữa bà B với ông S, bà H không thể hiện nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 56,9m² thuộc thửa đất số 282, chỉ chuyển nhượng thửa đất số 283, 284 cùng tờ bản đồ số 8 với diện tích 642,9m². Tại thời điểm bà B chuyển nhượng đất cho ông S, bà H, diện tích đất thuộc thửa 282 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà C từ năm 2020.

[3.3] Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án thể hiện thửa đất 283 và 284 của bà B (sau hợp thửa thành thửa 417) giáp ranh với thửa đất số 282 của ông L, bà C; trong quá trình sử dụng, các chủ sử dụng đất trước đây không phát sinh tranh chấp. Khi ông S, bà H và ông T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có ý kiến phản đối hoặc khiếu nại đối với phần diện tích đất của bên còn lại. Ông S, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà B có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 56,9m² thuộc thửa 282 để chuyển nhượng cho ông bà; đồng thời cũng không có căn cứ xác định trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160 ngày 27/6/2023 các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng cả phần diện tích này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H trình bày cho rằng, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H cùng ông S có kéo dây xác định phần đất nhận chuyển nhượng có độ dài cạnh giáp đường công cộng là 19m, đối chiếu với sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/5/2026 thì độ dài cạnh của thửa đất số 417 của ông S và bà H là 19,05m chưa kê phần diện tích đất tranh chấp và phần còn lại của thửa. Do đó, việc ông S, bà H yêu cầu ông T2 trả lại diện tích 56,9m² thuộc thửa 282 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H là có căn cứ. Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; do đó, không có cơ sở để sửa bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của bà H.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của ông Hồ Công T2, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông S, bà H bồi thường số tiền 30.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố là phù hợp với quy định của pháp luật, các đương sự không có kháng cáo phần này.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí phúc thẩm: bà H kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên xem xét cho bà H được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2026/DS-ST ngày 15/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị H.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh 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**

Lê Thị Kim Nga