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

Bản án số: 852/2026/DS-PT
Ngày: 26-6-2026
"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 Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2 Ông Nguyễn Phước Thanh.

Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Tấn Tài, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Thái B, sinh năm 1981. Địa chỉ: 3 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Bị đơn:

+ Ông Trương Văn M, sinh năm 1952; địa chỉ: Ấp V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông M: Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1952 (Đã chết ngày 28-5-2026).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị Bích H, sinh năm 1993; vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1992; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Huỳnh Thị Kim U, sinh năm 1998. Địa chỉ cũ: E P, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

4. Văn phòng C1. Địa chỉ: 166/42 N, ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

5. Văn phòng C2. Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

6. Văn phòng C3. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

7. Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh L. Địa chỉ: 1, đường H, phường L, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Quyền C, sinh năm 1997; vắng mặt;

9. Ông Trương Văn T - Sinh năm 1979; vắng mặt;

10. Bà Lê Thị T1 - Sinh năm 1985; vắng mặt;

11. Ông Phạm Văn S - Sinh năm 2004; vắng mặt;

12. Bà Trương Ánh N1 - Sinh năm 2005; vắng mặt;

13. Trương Ngọc D - Sinh năm 2007; vắng mặt;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn T, sinh năm 1979; vắng mặt;

14. Ông Trương Thành D1, sinh năm 2001; vắng mặt;

15. Bà Trần Huyền T2, sinh năm 2004; vắng mặt;

16. Cháu Nguyễn Thị Tố Q, sinh năm 2023; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quyền C, sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Văn M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Thái B trình bày:

Năm 2021, ông nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Kim U diện tích đất 1791m^2, thửa số 2418, tờ bản đồ số 8; tại ấp V, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 20-4-2021 ông được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 08-2024, ông phát hiện trên đất của ông có hai căn nhà của ông M, bà P đang sử dụng nên ông yêu cầu ông M, bà P phải tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông nhưng ông M, bà P không đồng ý.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu buộc ông M, bà P và ông C tháo dỡ nhà và di dời tài sản gắn liền với đất trả lại cho ông diện tích đất 1.791m^2, thuộc thửa số

2589 và một phần thửa số 2626, cùng tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp V, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; nay là ấp V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (khu A, B, C theo mảnh trích đo địa chính số 08-2025).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25-4-2025, quá trình tố tụng bị đơn ông Trương Văn M và bà Nguyễn Thị Kim P trình bày:

Ông bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B. Ông bà chuyển nhượng cho bà H phần đất diện tích 18 mét ngang, loại đất trồng cây hàng năm khác. Do không am hiểu nên đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt QSDĐ) thửa 2148 cho bà H làm thủ tục. Do bà P bệnh không đi lại được nên có người đến nhà làm thủ tục công chứng. Ông bà yêu cầu ông B nhận thửa đất 2626 kế bên thửa đất đang tranh chấp mà ông bà đã chuyển nhượng cho bà H. Khi bà H nhận chuyển nhượng thì trên thửa đất 2148 có căn nhà tình nghĩa, sau đó ông cho cháu tên C xây dựng thêm căn nhà (nhà số A) khoảng hơn 100.000.000 đồng. Giá trị căn nhà tình nghĩa được Nhà nước cho và ông chi thêm tổng cộng là 100.000.000 đồng (xây dựng lần đầu năm 2005, sau đó có sửa chữa).

Tại biên bản hòa giải ngày 12-8-2025, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tiến trình B1: Bà là con dâu ông M, bà P. Bà hiện đang sinh sống trên diện tích đất tranh chấp. Trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thái B đối với ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị Kim P về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Quyền C có nghĩa vụ tháo dỡ nhà (căn nhà số A) và di dời tài sản trên đất trả lại cho ông B diện tích đất 1.791m^2, thuộc thửa số 2589 và một phần thửa số 2626, cùng tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp V, xã M, huyện Đ (N là ấp V, xã Đ), tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp: đường bờ kênh; Tây giáp: thửa 2591, 2625; Nam giáp: thửa 2627; Bắc giáp: thửa 2590, 2588, 2435 (độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo địa chính số 08-2025 ngày 10-01-2025 của Công ty TNHH MTV Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16-01-2025).

2. Buộc ông Trần Thái B có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị Kim P giá trị căn nhà số B, diện tích sàn xây dựng 178,5m^2, kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tôn thiết, nền lát gạch men là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ông Trần Thái B được quản lý, sử dụng, định đoạt căn nhà số B, diện tích sàn xây dựng 178,5m^2, kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tôn thiết, nền lát gạch men.

3. Quyền lưu trú: Ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị Kim P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền lưu trú tại căn nhà số A, 2 trong thời gian 03 tháng từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 01-10-2025, ông Trương Văn M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm; công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Tại cấp phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của ông Trương Văn M trình bày: Bà Nguyễn Thị Kim P (vợ ông M) đã chết ngày 28-5-2026, nhưng đề nghị không cần phải bổ sung người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P tham gia tố tụng trong vụ án. Nhận thấy, vụ việc kéo dài thời gian giải quyết và bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà P di dời tài sản trả đất nên ghi nhận ý kiến của ông M1, sửa bản án sơ thẩm về điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

1. Ông Trương Văn M, ông Nguyễn Quyền C và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim P (đã chết) có nghĩa vụ tháo dỡ nhà (căn nhà số A) và di dời tài sản cá nhân không gắn liền với đất để trả lại cho ông B diện tích đất 1.791m^2, thuộc thửa số 2589 và một phần thửa số 2626, cùng tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp V, xã M, huyện Đ (*Hiện nay là* ấp V, xã Đ*)*, có tứ cận:

Đông giáp: đường bờ kênh;

Tây giáp: thửa 2591, 2625;

Nam giáp: thửa 2627;

Bắc giáp: thửa 2590, 2588, 2435;

(Độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo địa chính số 08-2025 ngày 10-01-2025 của Công ty TNHH MTV Đ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16-01-2025).

2. Ông Trần Thái B có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn M, và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim P số tiền là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng; do ông M đại diện nhận (Là tiền trị giá căn nhà số B, diện tích sàn xây dựng 178,5m^2, kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tôn thiết, nền lát gạch men).

Ông Trần Thái B được quản lý, sử dụng, định đoạt căn nhà số B, diện tích sàn xây dựng 178,5m^2, kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tôn thiết, nền lát gạch men.

3. Quyền lưu trú: Ông Trương Văn M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền lưu trú tại căn nhà số A, 2 trong thời gian 03 tháng từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí thu thập chứng cứ: Ông Trần Thái B có nghĩa vụ chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng, đã nộp và chi phí xong.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Ông Trần Thái B tự nguyện chịu 40.820.000 (Bốn mươi triệu, tám trăm hai mươi nghìn) đồng.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trương Văn M thuộc trường hợp miễn chịu tiền án phí.

+ Ông Nguyễn Quyền C có nghĩa vụ chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Trần Thái B có nghĩa vụ chịu 12.500.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0004716 ngày 03-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Ông B có nghĩa vụ nộp thêm 12.200.000 (Bốn triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn tiền án phí cho ông Trương Văn M.

9. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10. Trong 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 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

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

Hội đồng xét xử nhận thấy: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 114/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Tây Ninh.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm, cụ thể như sau:

3.1. Ông Trương Văn M, ông Nguyễn Quyền C và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim P (đã chết), có nghĩa vụ tháo dỡ nhà (căn nhà số A) và di dời tài sản cá nhân không gắn liền với đất để trả lại cho ông B diện tích đất 1.791m^2, thuộc thửa số 2589 và một phần thửa số 2626, cùng tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp V, xã M, huyện Đ (*Hiện nay là* ấp V, xã Đ*)*, có tứ cận:

Đông giáp: đường bờ kênh;

Tây giáp: thửa 2591, 2625;

Nam giáp: thửa 2627;

Bắc giáp: thửa 2590, 2588, 2435;

(Độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo địa chính số 08-2025 ngày 10-01-2025 của Công ty TNHH MTV Đ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16-01-2025).

3.2. Ông Trần Thái B có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn M, và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim P số tiền là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng; do ông M đại diện nhận (Là tiền trị giá căn nhà số B, diện tích sàn xây dựng 178,5m^2, kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tôn thiết, nền lát gạch men).

Ông Trần Thái B được quản lý, sử dụng, định đoạt căn nhà số B, diện tích sàn xây dựng 178,5m^2, kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tôn thiết, nền lát gạch men.

3.3. Quyền lưu trú: Ông Trương Văn M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền lưu trú tại căn nhà số A, 2 trong thời gian 03 tháng từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3.4. Về chi phí thu thập chứng cứ: Ông Trần Thái B có nghĩa vụ chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng, đã nộp và chi phí xong.

3.5. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Ông Trần Thái B tự nguyện chịu 40.820.000 (Bốn mươi triệu, tám trăm hai mươi nghìn) đồng.

3.6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trương Văn M thuộc trường hợp miễn chịu tiền án phí.

+ Ông Nguyễn Quyền C có nghĩa vụ chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Trần Thái B có nghĩa vụ chịu 12.500.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0004716 ngày 03-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Ông B có nghĩa vụ nộp thêm 12.200.000 (Bốn triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

3.8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn tiền án phí cho ông Trương Văn M.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trong 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 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 2;
- Phòng THADS Khu vực 2;
- Phòng GĐ, KT, TT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn