

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 828/2026/DS-PT
Ngày: 22-6-2026
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: Ông Nguyễn Phước Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

Bà Phạm Thị Hồng Vân

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 Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 340/2025/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 225/2026/QĐ-PT ngày 08/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Ngọc Hải Đ, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2026); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị H là các luật sư Trần Ngọc Đ1, Trần Nguyệt M – Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh); xin vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Hữu L, sinh năm 1943; địa chỉ: Số C, Kênh T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Số C, Kênh T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim C1, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An); vắng mặt.

3.4. Ông Trần Hữu H1, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An); vắng mặt.

3.5. Ông Trần Hữu T1, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

3.6. Bà Trần Thị Tuyết H2, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu phố A, phường A, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1957; địa chỉ: Số B Hậu Giang, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Số B Hậu Giang, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hữu L, bà Trần Thị Kim D, ông Trần Hữu H1, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H2, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà Nguyễn Thị Kim C1: Ông Trần Hữu T3 là nguyên đơn trong vụ án; ông T3 có mặt.

3.8. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1964; cùng địa chỉ bà H; có mặt.

3.9. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh; xin vắng mặt.

3.10. Bà Trần Ngọc C2, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh; xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Ngọc C2 là các luật sư Trần Ngọc Đ1, Trần Nguyệt M – Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H, có mặt.

3.11. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh; xin vắng mặt.

3.12. Anh Nguyễn Ngọc Thanh Đ2, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh; xin vắng mặt.

3.13. Chị Nguyễn Ngọc Thanh T6, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh; xin vắng mặt.

3.14. Chị Nguyễn Ngọc Thanh H3, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Trần Hữu T3 trình bày:

Ông yêu cầu bà H và ông C trả lại cho ông quyền sử dụng đất (QSDĐ) có chiều ngang 16,6 m x chiều dài 32 = 531,2 m² trong thửa 31, 32 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh (nay đo đạc thực tế là 244,0 m²). Bởi vì, nguồn gốc đất là của cha, mẹ ông là cụ Trần Gia Q (đã chết năm 1983) và cụ Võ Thị C3 (đã chết năm 2005) nhận chuyển nhượng của cụ Đinh Văn H4 vào ngày 11/3/1954, hai bên có lập văn bản là Tờ Bán Đứt Đất được Hội đồng hương chính xã G xác nhận. Theo Quyết định số 472/QĐ-UB ngày 14/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện T gia đình ông đã lấy lại được 14,5 m cặp tỉnh lộ 6 theo Bản án số 51/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của TAND tỉnh Tây Ninh và Bản án số 508/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện phần đất còn lại 16,6 m cặp tỉnh lộ 6 mà bà H, ông C (con của cụ M1, cụ M1 đã chết) đang ở là đất của cha, mẹ ông mua của cụ Đinh Văn H4 như trên. Vào khoảng năm 1970 cha, mẹ ông cho gia đình cụ M1 ở đậu trên đất nhưng ông không rõ diện tích, không nói rõ thời hạn, không lập giấy tờ cho ở đậu.

Cha và mẹ ông không cho đất cũng như không chuyển nhượng đất cho gia đình cụ M1, bà H, ông C. Cha, mẹ ông chết không để lại di chúc nên đây là tài sản chung của anh chị em của ông gồm: Trần Hữu T3, Trần Hữu L, Trần Thị Kim D, Nguyễn Thị Kim C1, Trần Hữu H1, Trần Hữu T1, Trần Thị Tuyết H2, Nguyễn Thị Kim T2.

Do trước đây ông sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, đến khoảng năm 2000 ông về sinh sống tại T, Tây Ninh đến nay. Lúc đó, ông phát hiện trên phần đất tranh chấp này đã có 01 nhà tình nghĩa trên đất. Năm 2005, mẹ ông có khởi kiện đến Sở địa chính Tây Ninh rất nhiều hộ ở đậu trên phần đất của cha, mẹ ông. Trên đường đến giải quyết tại Sở địa chính thì hộ ông Hà Văn K1 do ông K1 đại diện, ông K1 chết đột ngột nên mẹ ông dừng việc khởi kiện. Sau đó, mẹ ông cũng chết trong năm 2005. Năm 2023, ông bắt đầu tranh chấp đến nay. Ông thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp.

Nay ông rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

Đối với phần đất tranh chấp có nhà tình nghĩa diện tích 20,3 m² gắn liền thì ông không tranh chấp mà để cho bị đơn tiếp tục sử dụng. Như vậy, phần đất tranh chấp còn lại 244,0 m² - 20,3 m² = 223,7 m² thì bị đơn phải trả lại hiện trạng đất

thực tế cho ông.

Ông đồng ý thanh toán giá trị các tài sản gắn liền với đất cho bị đơn theo giá hội đồng định giá đã định. Chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông còn là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hữu L, bà Trần Thị Kim D, ông Trần Hữu H1, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H2, bà Nguyễn Thị Kim T2. Ý kiến của ông L, bà D, ông H1, ông T1, bà H2, bà T2 có cùng ý kiến với ông.

Ông Bùi Phúc T7 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H trình bày:

Bà H thừa nhận vị trí đất tranh chấp như ông T3 trình bày là đúng. Tuy nhiên, phần đất gia đình cụ M1 (mẹ của bà H, ông C ở đậu) trên đất của gia đình ông T3 đã được giải quyết tại Quyết định số 472/QĐ-UB ngày 14/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện T; Bản án sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của TAND tỉnh Tây Ninh và Bản án phúc thẩm số 508/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời, tại 02 bản án trên Tòa cũng tuyên hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất 116 m² do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ M1 xong. Phần diện tích đất được cấp còn lại chưa có văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ của cụ M1. Bà H đang giữ bản chính 02 giấy chứng nhận QSDĐ trên, không thể chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do gia đình phía bị đơn khai phá và bồi lấp san mặt bằng vì là đất ao sâu, phía sau là đất thổ mộ hiện tồn tại rất nhiều ngôi mộ. Gia đình bà H đã sinh sống ổn định trên phần đất tranh chấp từ năm 1954 đến nay. Phần đất tranh chấp còn lại hiện nay là do 03 chị em ruột của bà H là bà H, ông C và bà Trần Thị T4 cùng sử dụng chung.

Nay bà H không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông T3. Bởi vì, gia đình của bà H sử dụng liên tục, công khai, ngay tình trên 30 năm. Do đó, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Trần Thị M1 là đúng theo quy định tại Điều 26 của Luật đất đai năm 2013 (nay là Điều 17 của Luật đất đai năm 2024).

Mặc dù, gia đình của chị em bà H không còn nơi ở nào khác nhưng bà H không đặt tình huống nếu Tòa xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T3 thì gia đình bà H yêu cầu ông T3 phải bồi thường chi phí bồi lấp đất, gìn giữ đất.

Bị đơn ông C trình bày trong hồ sơ vụ án: Ông có cùng ý kiến với bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4 trình bày: Thống nhất ý kiến với ông T7 vừa trình bày trên. Phần đất tranh chấp là của cha, mẹ bà là cụ Nguyễn Văn S và cụ Trần Thị M1 để lại. Cha mẹ bà chết không để lại di chúc; hiện tại gia đình bà chưa phân chia tài sản thừa kế. Vì vậy, phần đất tranh chấp là tài sản thừa kế chưa phân chia của 06 người con của cha, mẹ bà gồm: Ông Nguyễn Ngọc T8 (đã chết, để lại vợ là bà Nguyễn Thị T5 và 03 người con là Nguyễn Ngọc Thanh Đ2, Nguyễn Ngọc Thanh H3, Nguyễn Ngọc Thanh T6); bà Nguyễn Thị K,

bà Trần Ngọc C2, bà Trần Thị H, bà Trần Thị T4, ông Nguyễn Trường C. Bà có cùng ý kiến với bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc C2 trình bày trong hồ sơ vụ án: Thống nhất ý kiến với bà H và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Ngọc Thanh Đ2 trình bày thống nhất trong hồ sơ: có cùng ý kiến như bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc Thanh T6, chị Nguyễn Ngọc Thanh H3: Không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị H và bà Trần Ngọc C2 trình bày:

Nguyên đơn khởi kiện đòi diện tích đất thuộc các thửa 31, 32 cùng tờ bản đồ 03, đất tọa lạc tại khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh là không có căn cứ để chấp nhận, bởi:

1. Bà Trần Thị M1 quản lý sử dụng canh tác diện tích đất thuộc các thửa 31, 32 ổn định, liên tục từ năm 1954 đến nay 72 năm, đã được cấp Giấy CNQSDĐ hợp pháp.

2. Bà C3 không có chứng cứ giấy tờ hợp pháp để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc chủ quyền hợp pháp của bà C3.

Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp như: Tờ bán đứt đất ngày 11/3/1954 giữa người mua Trần Gia Q1 người bán Đinh Văn H4 nguyên đơn cung cấp là bản photocopy không có giá trị pháp lý.

Ngoài Tờ bán đứt đất ngày 11/3/1954, nguyên đơn không có tài liệu có giá trị nào khác như bằng khoán trước 1975, giấy tờ đăng ký, sổ mục kê để chứng minh đất tranh chấp là của bà C3.

3. Việc đòi đất của bà C3 đối với bà M1 đã được giải quyết bác đơn đòi lại đất tại Quyết định số 472/UB-QĐ ngày 14/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực từ năm 1998:

4. Bà C3 và ông T3 không có quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp, đất tranh chấp này có mục đích sử dụng là đất Nông nghiệp, phi nông nghiệp từ 1954 đến nay.

5. Căn cứ Án lệ số 33/2020/AL, khoản 2 Điều 107; khoản 1 Điều 46 Luật đất đai 2003; Điều 95, Điều 170 Luật Đất đai 2013 xác định bà Trần Thị M1 quản lý sử dụng canh tác diện tích đất tranh chấp ổn định, liên tục từ năm 1954 đến nay là 72 năm, đã được cấp Giấy CNQSDĐ hợp pháp, nên có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của của bà Trần Thị H và bà Trần Ngọc C2.

6. Bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu T3 là không xem xét quá trình quản lý sử dụng đất có mục đích sử dụng là đất

nông nghiệp ổn định lâu dài từ 1954 đến 2026 là 72 năm của gia đình bị đơn.

7. Tổng diện tích bà M1 để lại thừa 31, thửa 32 có tổng diện tích là 631,6m², qua 2 vụ án xét xử Toàn bộ nhà đất, tài sản còn lại sau giải tỏa làm đường ĐT 787B Tòa án đã giải quyết giao hầu hết 339,7m²/360m² cho Nguyên đơn Thoại chỉ để lại 20,3m² cho gia đình bị đơn thờ cúng liệt sĩ Trần Thị R là không phù hợp pháp luật, trong đó:

+ 301m² Nhà Nước thu hồi làm đường ĐT 787B.

+ 116m² Bản án phúc thẩm 508/2023/DS-PT ngày 27/7/2023 buộc giao trả cho gia đình nguyên đơn T3.

+ 223,7m² Bản án dân sự sơ thẩm số 340/2025/DS-ST ngày 18/12/2025 tiếp tục buộc bị đơn, liên quan trả tiếp cho gia đình nguyên đơn T3.

+ 20,3m² diện tích đất còn lại duy nhất, trên đất là căn nhà tình nghĩa thì để lại cho bị đơn Trần Thị H, Nguyễn Trường C, Trần Thị T4 ở thờ cúng Liệt sĩ Trần Thị R.

+ Trong khi gia đình bị đơn có đến 03 người gồm: Trần Thị H, Nguyễn Trường C và Trần Thị T4 đang sinh sống trên đất, những người này thuộc đối tượng gia đình có công đang thờ cúng Liệt sĩ Trần Thị R, hoàn cảnh gia đình thuộc trường hợp nghèo khó, buôn bán nhỏ (bún rêu) để sinh sống.

8. Bản án dân sự sơ thẩm số 340/2025/DS-ST ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh giải quyết buộc gia đình bị đơn trả cho gia đình nguyên đơn diện tích 223,7m², thuộc thửa 31 diện tích 133m² đất vườn, thửa 32 diện tích: 90,7m² đất nuôi trồng thủy sản tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh là vi phạm khoản 4 Điều 6 Quyết định 49/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T về tách thửa đối với đất nông nghiệp tối thiểu 500m².

Từ lý lẽ và chứng cứ trình bày trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

Chấp nhận đơn kháng cáo của Trần Thị H và Trần Ngọc C2;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 340/2025/DS-ST ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Hữu T3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 340/2025/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu T3 tranh chấp QSDĐ đối với bà Trần Thị H, ông Nguyễn Trường C.

2. Buộc bà Trần Thị H, ông Nguyễn Trường C, bà Trần Thị T4, bà Trần Ngọc C2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Ngọc Thanh Đ2, chị Nguyễn Ngọc Thanh T6, chị Nguyễn Ngọc Thanh H3 trả lại cho ông Trần Hữu T3, ông Trần Hữu L, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C1, ông Trần Hữu H1, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H2, bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích

đất 223,7 m² trong thửa 31, 32 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 33 dài 13,45m + 3,76m.

Hướng Tây giáp thửa 31 dài 0,56m + 4,14m; giáp đường ĐT 782 nhựa dài 12,3m.

Hướng Nam giáp thửa 32 dài 8,60m; giáp thửa 31 dài 4,13m + 5,01m + 4,75m.

Hướng Bắc giáp đường đất dài 11,20m.

(Trong đó thửa 32 là 90,7 m² loại đất nuôi trồng thủy sản, thửa 31 là 133m² loại đất vườn).

Phần đất tranh chấp trên do bà Trần Thị M1 đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ số 00996 QSDĐ/130/2004/QĐ-CT(HL) ngày 22/4/2004 đối với thửa đất số 31, diện tích 517m² (phần tranh chấp diện tích 133 m² loại đất vườn); Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02358 ngày 27/6/2008 đối với thửa đất số 32, diện tích 114,6m² (phần tranh chấp diện tích 90,7m² loại đất nuôi trồng thủy sản).

(Kèm theo sơ đồ đất tranh chấp).

Kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số 00996 QSDĐ/130/2004/QĐ-CT(HL) ngày 22/4/2004 đối với thửa đất số 31, diện tích 517m² (phần tranh chấp diện tích 133m² loại đất vườn) và Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02358 ngày 27/6/2008 đối với thửa đất số 32, diện tích 114,6m² (phần tranh chấp diện tích 90,7 m² loại đất nuôi trồng thủy sản) cùng do bà Trần Thị M1 đứng tên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với bản án này.

3. Ghi nhận ông Trần Hữu T3, ông Trần Hữu L, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C1, ông Trần Hữu H1, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H2, bà Nguyễn Thị Kim Thu T9 đồng ý thanh toán giá trị các tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị H tổng giá trị là 10.516.220 (Mười triệu, năm trăm mười sáu nghìn, hai trăm hai mươi) đồng.

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

Ông Trần Hữu T3, ông Trần Hữu L, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C1, ông Trần Hữu H1, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H2, bà Nguyễn Thị Kim T2 được sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp 223,7m² trong thửa 31, 32 nêu trên.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Hữu T3 về việc tranh chấp diện tích đất 20,3 m² trong thửa số 31 tờ bản đồ số 03 khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh đối với bà Trần Thị H, ông Nguyễn Trường C.

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

Ngày 15/01/2026, bị đơn ông Nguyễn Trường C, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc C2 và Nguyễn Thị K kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà H, bà C2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 các ông bà: Trần Thị H, Trần Ngọc C2, Nguyễn Thị K đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các ông bà Trần Thị H, Trần Ngọc C2, Nguyễn Thị K. Cải sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 340/2026/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Tây Ninh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của các ông bà Trần Thị H, Trần Ngọc C2, Nguyễn Thị K thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên 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 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ông Trần Hữu T3 yêu cầu bà Trần Thị H, ông Nguyễn Trường C, bà Trần Thị T4, bà Trần Ngọc C2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Ngọc Thanh Đ2, chị Nguyễn Ngọc Thanh T6, chị Nguyễn Ngọc Thanh H3 trả lại cho ông Trần Hữu T3, ông Trần Hữu L, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C1, ông Trần Hữu H1, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H2, bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích đất 223,7 m² trong thửa 31, 32 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất tranh chấp có nhà tình nghĩa diện tích 20,3m² gắn liền với đất, để cho bị đơn tiếp tục sử dụng. Xét việc

rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu trên là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của các ông bà Trần Thị H, Trần Ngọc C2, Nguyễn Thị K, thấy rằng:

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay ông T3 cho rằng: Cha, mẹ ông T3 là cụ Q và cụ C3 cho cụ M1 (mẹ của bà H, ông C, bà T4) ở tạm trên thửa đất tranh chấp, không có lập thành văn bản. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H cho rằng: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do gia đình bà H khai phá và bồi lấp san mặt bằng vì là đất ao sâu, phía sau là đất thổ mộ hiện tồn tại rất nhiều ngôi mộ. Gia đình bà H đã sinh sống ổn định trên phần đất tranh chấp từ năm 1954 đến nay (sử dụng liên tục, ngay tình, trên 30 năm). Phần đất tranh chấp còn lại hiện nay là do 03 chị em ruột của bà H là bà H, ông C và bà Trần Thị T4 cùng sử dụng chung.

Tại biên bản lấy lời khai ban đầu của bà H (BL 77), lời khai ban đầu của bà T4 là em ruột của bà H (BL78), lời khai ban đầu của ông T7 (BL 55) trình bày thống nhất với nhau như sau: Phần đất ông T3 tranh chấp có nguồn gốc của cha, mẹ ông T3, gia đình bà H không có đất nên ở nhờ trên đất từ năm 1954 đến nay.

Tại bản sao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ Trần Thị M1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T cung cấp thể hiện: Cụ Trần Thị M1 được cụ Trần Gia Q (cha của ông T3) cho đất từ năm 1954 (BL 138 ngày 23/10/2001; BL 131 ngày 22/3/2004).

Tại BL 135 ngày 07/7/1989 cụ Võ Thị C3 (mẹ của ông T3) đã ký xác nhận có nội dung: “Khoảng năm 1954-1955 vợ chồng tôi có mua miếng đất của ông Đinh Văn H4 để lập nhà máy X lúa. Khi đó chúng tôi có cho ông Nguyễn Văn S và vợ là Trần Thị M1 miếng đất cất nhà ở hầu trông coi nhà máy. Nay tôi làm giấy này để xác nhận rõ căn nhà của bà Trần Thị M1 ở hiện nay cất trên đất được vợ chồng tôi mua cho từ năm 1955”.

Qua đối chiếu nội dung giữa các BL 131, 138 với BL 135 thống nhất quá trình sử dụng đất của gia đình bị đơn từ khoảng năm 1954 -1955 đến nay.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định: Các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ ông T3 cho gia đình bà H từ năm 1954. Gia đình bà H đã cất nhà và sinh sống trên các thửa đất tranh chấp hơn 70 năm không phát sinh tranh chấp. Do đó có cơ sở xác định gia đình bà H đã sinh sống trên các thửa đất tranh chấp ổn định lâu dài. Vì thế, căn cứ vào các Điều 50, 105 Luật đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp cho bà M1 là đúng qui định pháp luật.

Qua phân tích trên cho thấy: Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của cha mẹ ông T3 mà không căn cứ vào quá trình quản lý sử dụng các thửa đất tranh chấp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T3, buộc gia đình bà H trả các thửa đất tranh chấp là không có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của các ông bà Trần Thị H, Trần Ngọc C2, Nguyễn Thị K; Chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa; Chấp nhận quan điểm bào chữa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các ông bà Trần Thị H, Trần Ngọc C2, Nguyễn Thị K; Cải sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông bà Trần Thị H, Trần Ngọc C2, Nguyễn Thị K nên các ông bà Trần Thị H, Trần Ngọc C2, Nguyễn Thị K không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

2. Chấp nhận kháng cáo của các ông bà Trần Thị H, Trần Ngọc C2, Nguyễn Thị K.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 340/2025/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 27, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 50, 105 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu T3 tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị H, ông Nguyễn Trường C về việc buộc bà Trần Thị H, ông Nguyễn Trường C, bà Trần Thị T4, bà Trần Ngọc C2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Ngọc Thanh Đ2, chị Nguyễn Ngọc Thanh T6, chị Nguyễn Ngọc Thanh H3 trả lại cho ông Trần Hữu T3, ông Trần Hữu L, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C1, ông Trần Hữu H1, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H2, bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích đất 223,7 m² trong

thửa 31, 32, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 33 dài 13,45m + 3,76m.

Hướng Tây giáp thửa 31 dài 0,56m + 4,14m; giáp đường ĐT 782 nhựa dài 12,3m.

Hướng Nam giáp thửa 32 dài 8,60m; giáp thửa 31 dài 4,13m + 5,01m + 4,75m.

Hướng Bắc giáp đường đất dài 11,20m.

(Trong đó thửa 32 là 90,7 m² loại đất nuôi trồng thủy sản, thửa 31 là 133m² loại đất vườn).

Phần đất tranh chấp trên do bà Trần Thị M1 đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ số 00996 QSDĐ/130/2004/QĐ-CT(HL) ngày 22/4/2004 đối với thửa đất số 31, diện tích 517m² (phần tranh chấp diện tích 133m² loại đất vườn); Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02358 ngày 27/6/2008 đối với thửa đất số 32, diện tích 114,6m² (phần tranh chấp diện tích 90,7m² loại đất nuôi trồng thủy sản).

3.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Hữu T3 về việc tranh chấp diện tích đất 20,3m² trong thửa số 31 tờ bản đồ số 03 khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh đối với bà Trần Thị H, ông Nguyễn Trường C.

4. Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp, trích lục hồ sơ với số tiền 21.060.000 (Hai mươi một triệu, không trăm sáu mươi nghìn) đồng, ông Trần Hữu T3 phải chịu, ông T3 đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Hữu T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông T3 là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm nên ông T3 không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các ông bà Trần Thị H, Trần Ngọc C2, Nguyễn Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thị H là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên không phải hoàn lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà H.

Hoàn lại tạm ứng án phí phúc thẩm cho: Ông Nguyễn Trường C số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002509, ngày 02/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; Bà Nguyễn Thị K số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002511, ngày 02/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

7. 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.

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

9. 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12- Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

(đã ký)

Nguyễn Phước Thanh