

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 462/2026/DS-PT

Ngày: 02-4-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Nguyễn Thị Diễm Hằng
bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Hữu Thái Dương - Thư ký 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 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 968/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Đất T, sinh năm: 1950;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: ông Nguyễn Đắc Trường S, sinh năm: 1976 (theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2024).

Ông T và ông S cùng địa chỉ: số nhà H, đường số A, khu dân cư N, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Huy K, sinh năm: 1991; địa chỉ: ấp E, xã L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: ông Huỳnh Văn T1, sinh năm: 1973; địa chỉ: ấp I, xã C, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Tây Ninh – kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, ông Nguyễn Huy K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 27/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Đất T do ông Nguyễn Đắc Trường S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Đất T được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúa diện tích 2.305,8m² thuộc thửa số 419 tờ bản đồ số 10 xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh). Năm 2017, nhà nước thu hồi 283m² và đến năm 2018 nhà nước tiếp tục thu hồi 194m² để làm Đường tỉnh 830 nên diện tích còn lại là 1.828,8m².

Nguồn gốc thửa 419 là do ông, bà của ông T để lại, sau đó ông T đã được cấp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 lần. Hiện trạng thửa đất được ông T san lấp và có hàng rào kiên cố ở 03 phía, phía còn lại giáp với thửa đất số 420 của ông Nguyễn Huy K chưa rào vì có tranh chấp với gia đình ông K. Do gia đình ông T sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh, ít có thời gian về trông coi đất, nên trong quá trình sử dụng đất, ông K đã lấn qua thửa đất số 419 của ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Huy K trả cho ông T diện tích 246,7m² thuộc 01 phần thửa đất số 419, được thể hiện là khu B trên Bản trích đo địa chính số 24-2025 do Công ty TNHH K1 Sông Tiền đo vẽ ngày 04/6/2025, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại C phê duyệt ngày 13/6/2025 (sau đây viết tắt là Trích đo số 24-2025).

Đối với diện tích 13,5m² tại khu C trên Trích đo số 24-2025 thì ông T không tranh chấp, vì phần đất này thuộc thửa 420.

Theo đơn phản tố ghi ngày 05/11/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn Nguyễn Huy K do ông Huỳnh Văn T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Gia đình ông K đã quản lý sử dụng đối với thửa đất 420 và khu B từ năm 1980 và các bên không có tranh chấp. Gia đình ông T chỉ quản lý sử dụng từ năm 1989 đối với phần đất còn lại của thửa đất 419. Đến năm 2024, ông K kiểm tra phát hiện diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót và đã nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An nhưng chưa được thụ lý thì ông T khởi kiện ông K tranh chấp quyền sử dụng đất, nên ông K đã rút đơn khởi kiện vụ án hành chính và có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót về diện tích giữa 02 thửa đất 419 và 420, nên ông K yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cùng ngày 31/12/2010 cho ông Nguyễn Đất T đối với thửa đất số 419 và cho ông Nguyễn

Huy K đối với thửa đất số 420 để ông Nguyễn Huy K được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với khu B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Tây Ninh đề nghị được giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, theo văn bản số 1279/UBND-VP ngày 22/9/2025.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh đã xử:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, các Điều 34, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 31 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 166 và 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 23, 26, 31, 137, 236 của Luật đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắt T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Huy K.

Buộc ông Nguyễn Huy K trả lại phần đất diện tích 246,7m² (Ký hiệu B) thuộc một phần thửa đất số 419, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Đắt T. (Phần đất (Ký hiệu B) nêu trên theo mảnh trích đo địa chính số 24-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ký duyệt ngày 13/6/2025).

Ông Nguyễn Đắt T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Huy K giá trị phần đất đã san lấp trên phần đất tranh chấp là 67.660.000đ (Sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắt T2 đối với phần diện tích tranh chấp diện tích 13,5m² (Ký hiệu C).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Huy K về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Số BD 171016, ngày 31/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Đắt T đối với thửa đất số 419 và số BD 418107 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2010, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật biến động ngày 25/3/2022 cho ông Nguyễn Huy K đối với thửa đất số 420.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Huy K hoàn trả cho ông Nguyễn Đắt T 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng) chi phí tố tụng do ông T đã nộp tạm ứng.

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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Huy K phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Đắc T thuộc trường hợp được miễn án phí.

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

Ngày 08/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Huy K, do ông Huỳnh Văn T1 đại diện, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Huỳnh Văn T1 trình bày: nguồn gốc thửa 420 có từ cụ Nguyễn Văn C là cha của ông Nguyễn Thái B, cho ông B vào năm 1980, ông B sử dụng đến năm 2022 thì ông K nhận thừa kế. Quá trình gia đình ông B, ông K sử dụng đất ổn định, mãi cho đến năm 2023 thì phía ông T mới có tranh chấp, hoàn toàn không có sự việc ông T tranh chấp từ năm 2019 và thương lượng trong gia đình như ông S trình bày. Ông K không đến Ủy ban nhân dân xã giải quyết là do bận công việc chứ không phải trốn tránh như ông S trình bày. Trước đây, gia đình ông K canh tác lúa, giữa thửa 419 và 420 có bờ ranh rõ ràng, đến năm 2020 do không canh tác nữa nên ông K san lấp mặt bằng thì bờ ranh này không còn, nhưng vẫn còn một số cọc ranh do ông K cắm; thực tế là bên ông T làm hàng rào thì đã chừa lại khu B. Sở dĩ gia đình ông K không khiếu nại gì khi nhận tiền đền bù do giải tỏa đất, là vì không biết đất bị chồng lấn cho đến khi ông T nhờ công ty K1, biết đất bị thiếu thì ông T mới tranh chấp. Khi chỉ ranh đo ở cấp sơ thẩm thì ông T cũng chỉ không chính xác ranh giới đất của mình. Do đó, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ lại phần đất tranh chấp, xác định khu B là do gia đình ông K trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1980 đến nay, canh tác lúa, sau đó thuê ông Phạm Nhựt M san lấp mặt bằng, phía ông T chỉ xây tường rào trên phần diện tích còn lại của thửa 419 ngoài khu B.

Ông Nguyễn Đắc Trường S trình bày: từ năm 2019 thì ông T đã phát sinh tranh chấp đất với ông B, lúc đó, ông B chưa san lấp trên phần đất hiện đang tranh chấp, cho đến năm 2020 thì ông B mới san lấp khi nhà nước mở đường. Phía ông K cho rằng đất là của mình, vậy vì sao khi nhà nước thu hồi đất vào năm 2017, 2018 thì lại không khiếu nại gì. Việc xác định ranh giới có xê dịch vài tấc là bình thường, nên ông T mới không tranh chấp khu C mà chỉ yêu cầu ông K trả lại khu B. Sở dĩ mãi đến năm 2023 ông T mới khởi kiện, vì 02 bên ông T và ông B là anh em bà con chú bác ruột, Ủy ban xã khuyên gia đình nên thương lượng, cho đến năm 2023 khi ông K tự ý cắm cọc, không thỏa thuận được nên ông T mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu đất của mình thì vì sao ông K lại trốn tránh, Ủy ban nhân dân xã M1 hòa giải 02 lần ông K không đến.

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 bị đơn ông Nguyễn Huy K đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: các đương sự tranh chấp phần đất diện tích 246,7m² nằm trong ranh giới thửa đất 419 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Từ năm 2010 khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến năm 2022 khi ông K nhận thừa kế, thì ông B và ông K không có ý kiến về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng. Khi Ủy ban nhân dân xã H, ông K cũng không dự. Ông K cho rằng trong thửa 419 thì phần khu B đã cấp nhầm, thực chất phải thuộc về thửa 420, nhưng ông K lại không chứng minh được đã quản lý sử dụng phần đất tranh chấp ổn định, liên tục lâu dài. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 419 đã cấp cho ông T là đúng quy định của pháp luật, kết quả đo đạc thực tế xác định khu B, theo ranh bản đồ là thuộc thửa 419 – phù hợp với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên kháng cáo của ông K là không có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bác yêu cầu của ông K về việc được tiếp tục sử dụng khu B là thiếu sót, đề nghị sửa phần này của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Huy K thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Đắc Trường S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc T. Ông Huỳnh Văn T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Huy K. 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: Ủy ban nhân dân xã L vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; nguyên đơn, bị đơn 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 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: căn cứ các yêu cầu khởi kiện và phản tố của các bên đương sự, Tòa án nhân dân khu vực 6-Tây Ninh xác định vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bị đơn 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 bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5] Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc theo Trích đo số 24-2025; tài sản trên đất và giá trị tài sản được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập vào ngày 10/3/2025 (bút lục số 79, 80) và Chứng thư Thẩm định giá số 020/2025/419-HD/TĐG LA-BDS ngày 10/9/2025 của Công ty cổ phần T3. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào kết quả đo đạc, định giá, thẩm định này để giải quyết vụ án, là đúng quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố

tụng dân sự.

[6] Theo Trích đo số 24-2025, các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất tại khu B diện tích 246,7m², theo ranh bản đồ thuộc 01 phần của thửa đất 419.

[7] Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của ông K: phần đất tranh chấp do ông trực tiếp quản lý sử dụng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không đúng đối tượng. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[8] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2025 (các bút lục số 79, 80) và Chứng thư Thẩm định giá số 020/2025/419-HD/TĐG LA-BDS ngày 10/9/2025 (các bút lục số 59, 66), thì phần đất tranh chấp có hiện trạng là đất trống. Cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều không chứng minh được việc đã quản lý, sử dụng ổn định, liên tục trong thời gian dài đối với phần đất tranh chấp. Mặc dù năm 2020 ông K tiến hành đổ đất san lấp, đến năm 2023 thì ông T mới nộp đơn tranh chấp, nhưng tình tiết này cũng không đủ căn cứ vững chắc để xác định ông K đã sử dụng đất liên tục, ổn định lâu dài. Do đó, không thể căn cứ vào quá trình quản lý sử dụng đất để xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn hay bị đơn.

[9] Tại cấp phúc thẩm, ông T1 có đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ lại phần đất tranh chấp, nhưng nội dung đơn yêu cầu thẩm định lại là *“xác định khu B là do gia đình ông K trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1980 đến nay, canh tác lúa, sau đó thuê ông Phạm Nhật M san lấp mặt bằng, còn phía ông T chỉ xây tường rào trên phần diện tích còn lại của thửa 419 ngoài khu B”*. Xét thấy, đây là thực chất là những ý kiến, trình bày quan điểm của bị đơn, trong khi phía ông S cũng đã trình bày chỉ làm hàng rào kiên cố ở 03 phía, phía còn lại giáp với thửa đất số 420 của ông Nguyễn Huy K chưa rào vì có tranh chấp với gia đình ông K và ông S không thừa nhận các cọc do ông K tự ý cắm là cọc ranh. Theo hồ sơ vụ án, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập vào ngày 10/3/2025 (bút lục số 79, 80) đã thể hiện phần đất tranh chấp có *“hiện trạng đất trống đã được san lấp đất đen chiều cao 1,3m”*; tại Chứng thư Thẩm định giá số 020/2025/419-HD/TĐG LA-BDS ngày 10/9/2025 của Công ty cổ phần T3 cũng đã có kèm theo các phụ lục ảnh hiện trạng đất là đất trống, không có công trình vật kiến trúc hoặc cây trồng lâu năm gì khác (các bút lục số 59, 66). Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại hiện trạng đất tranh chấp như ông T1 yêu cầu.

[10] Đối với ý kiến của ông K cho rằng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông K là không đúng quy định, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, hồ sơ vụ án thể hiện quá trình cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 419 và thửa 420 như sau: năm 2003, ông Nguyễn Đất T và ông Nguyễn Thái B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định số 1564/QĐ-UB ngày 07/5/2003 của UBND huyện C, tỉnh Long An. Đến năm 2010, ông T và ông B được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa 419 và thửa 420; lý do cấp đổi là do dự án đo đạc nâng tỷ lệ

bản đồ địa chính, theo Quyết định số 4157/QĐ-UBND ngày 31/10/2010 của UBND huyện C, tỉnh Long An. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 171016 (thửa 419) và số BD 418107 (thửa 420) đều có thể hiện sơ đồ thửa đất, có kích thước cụ thể, diện tích thửa 419 là 2.305,8m² và thửa 420 là 989,3m². Quá trình quản lý, sử dụng đất từ khi được cấp giấy chứng nhận năm 2010 đến nay, phía ông Nguyễn Thái B không có khiếu nại, tranh chấp gì liên quan đến diện tích đất và ranh giới giữa thửa 419 và 420. Sau 02 (hai) lần Nhà nước thu hồi để mở rộng Đường T tại xã L, huyện C vào năm 2016 và năm 2018, diện tích còn lại của thửa 419 trong giấy chứng nhận là 1.828,8m², của thửa 420 còn lại 559,3m². Đến ngày 25/3/2022, ông Nguyễn Huy K nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ ông B. Theo hồ sơ có liên quan đến việc thu hồi một phần diện tích của thửa 419 và thửa 420 để thực hiện dự án đầu tư công trình Đường T tại xã L, huyện C vào năm 2016 do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập tại Trung tâm lưu trữ, thì cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều không có khiếu nại gì về diện tích đất bị thu hồi và diện tích còn lại sau khi bị thu hồi. Sau khi nhận thừa kế vào năm 2022, ông Nguyễn Huy K cũng không có ý kiến phản đối nào cho đến khi ông T phát sinh tranh chấp. Bị đơn cho rằng có sự cấp nhầm giấy chứng nhận và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa 419 và 420, nhưng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc cấp giấy chứng nhận là trái quy định pháp luật.

[11] Mặt khác, nếu xác định khu B là thuộc thửa 420 như ông K yêu cầu, thì tổng diện tích thửa 420 đo đạc thực tế 860,2m² (= khu B (246,7m²) + khu C (13,5m²) + phần diện tích không tranh chấp (600m²)), nhiều hơn 260,2m² so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong khi diện tích thực tế của thửa đất số 419 còn lại là 1.644,3m², thiếu 184,5m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp nếu xác định ranh giới giữa thửa 419 và 420 theo ranh bản đồ, có nghĩa là cộng khu B vào thửa 419, thì diện tích thực tế của thửa 419 là 1.891m², tăng 62,2m²; cộng khu C vào thửa 420, thì diện tích thực tế của thửa 420 là 613,5m², tăng 54,2m². Như vậy, cả 02 thửa đất đều có sự chênh lệch tăng giữa diện tích đo đạc thực tế với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ xác định bị đơn bị cấp thiếu đất.

[12] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn bộ trình bày của các bên đương sự về quá trình quản lý, sử dụng đối với phần đất tranh chấp, hồ sơ cấp, cấp đổi và chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đương sự, từ đó, căn cứ theo ranh bản đồ địa chính để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K, là đúng quy định tại khoản 1 Điều 3, khoản 6 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 16 Điều 3, khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 21 Điều 3, khoản 4 Điều 5, khoản 1 Điều 17 của Luật Đất đai năm 2024.

[13] Ông Khang kháng C1 nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông K.

[14] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với quy định của

pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[15] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định UBND xã L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C, là không đúng, mà phải là Chủ tịch UBND xã L theo hướng dẫn tại Công văn số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao, nên cần rút kinh nghiệm. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không chính xác khi áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; đồng thời, cũng cần buộc các đương sự có trách nhiệm kê khai, chỉnh lý diện tích cho phù hợp theo bản án, nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về điều luật áp dụng và trách nhiệm thực hiện chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[16] Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm (lệ phí thu thập hồ sơ cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu hồi đất tại Trung tâm lưu trữ) tổng cộng 270.000 đồng: buộc ông Nguyễn Huy K phải chịu toàn bộ. Ông K đã nộp và đã chi phí xong (do ông Huỳnh Văn T1 nộp thay).

[17] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, ông K phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 31 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 166 và 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 23, Điều 26, Điều 31, Điều 137 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Điều 12, Điều 26 và 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 Nguyễn Huy K.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6-Tây Ninh:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đất T về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Huy K.

3.2. Buộc ông Nguyễn Huy K trả lại cho ông Nguyễn Đất T phần đất được ký hiệu là khu B, có diện tích 246,7m² thuộc một phần thửa đất số 419.

3.3. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đất T tranh chấp phần đất được ký hiệu là khu C, có diện tích 13,5m² thuộc một phần thửa đất số 420.

3.4. Buộc ông Nguyễn Đất T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Huy K giá trị phần đất đã san lấp tại khu B là 67.660.000 đồng (sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng).

3.5. Cả hai thửa đất số 419 và 420 cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L, tỉnh Tây Ninh. Khu B, C được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 24-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ký duyệt ngày 13/6/2025.

3.6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Huy K yêu cầu được tiếp tục sử dụng khu B và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 171016 cấp cho ông Nguyễn Đất T đối với thửa đất số 419 và số BD 418107 cấp cho ông Nguyễn Huy K đối với thửa đất số 420, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cùng ngày 31/12/2010.

3.7. Ông Nguyễn Đất T và ông Nguyễn Huy K có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký điều chỉnh và/hoặc xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3.8. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: buộc ông Nguyễn Huy K phải chịu toàn bộ 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) và phải nộp số tiền này để hoàn trả tạm ứng cho ông Nguyễn Đất T.

5. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: buộc ông Nguyễn Huy K phải chịu toàn bộ 270.000 đồng (hai trăm bảy mươi ngàn đồng) và đã nộp xong.

6. Về nghĩa vụ nếu chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Đất T được miễn án phí. Buộc ông Nguyễn Huy K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

8. Án phí dân sự phúc thẩm: buộc ông Nguyễn Huy K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông K đã nộp (do Huỳnh Văn T1 nộp thay) theo biên lai thu số 0006575 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, ông K đã thi hành xong án phí phúc thẩm.

9. 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 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 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.

10. 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 6-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 6-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