

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 853/2026/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: Bà Lê Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Phương

Bà Võ Thị Hồng Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên – 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 thụ lý số 414/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 320/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Võ Văn P, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.2. Bà Dương Chiến L1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp Ô, xã L, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng mặt.

3.3. Ông Dương Quốc D, sinh năm 1986, có đơn xin vắng mặt.

3.4. Ông Dương Quốc C, sinh năm 1990, có mặt.

3.5. Ông Dương Quốc T1, sinh năm 1992, có đơn xin vắng mặt.

3.6. Ông **Dương Quốc K**, sinh năm 2003, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh**.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất số 353, loại đất lúa và thửa đất số 352, loại đất thổ, cùng thuộc tờ bản đồ số 5, tại **ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh**. Nguồn gốc 02 thửa đất này do bà được bà ngoại tặng cho bằng lời nói vào khoảng năm 1990. Khi cho đất, bà ngoại của bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có đo đạc hay không thì bà không nhớ. Năm 1997, bà kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đo đạc.

Trước đó, bà ngoại của bà có cho cháu ruột là ông **Lê Văn T2** mượn một phần đất thuộc thửa đất số 353 để ông **T2** đào ao nuôi cá. Sau đó, ông **T2** trả phần đất này lại cho bà ngoại của bà, thời gian cụ thể bà không nhớ. Sau khi ông **T2** trả đất, bà ngoại của bà không sử dụng đất mà giữ nguyên hiện trạng cái ao, khi bà ngoại tặng cho bà thì bà cũng không có sử dụng phần đất này.

Ông **T2** có một phần đất khác giáp ranh với thửa đất số 353 của bà, diện tích chỉ có 800m². Giữa đất của bà ngoại bà và đất của ông **T2** có cọc cây. Sau đó, ông **T2** chuyển nhượng 800m² đất này cho ông **Võ Văn P**, thời gian cụ thể bà không nhớ, ông **P** sử dụng được một thời gian thì tự ý nhổ cọc, xây dựng hàng rào và nhà kiên cố như hiện tại, lấn qua thửa đất số 353 của bà (ngay vị trí ông **T2** mượn đất đào ao) với chiều ngang khoảng 7m, chiều dài khoảng 12m, thời gian lấn khi nào thì bà không nhớ. Khi đó, bà có ngăn cản nhưng không được, bà đơn độc nên không dám phản kháng.

Theo bà, nguồn gốc các thửa đất của ông **P** là do nhận chuyển nhượng từ ông **T2**, không phải từ cha ruột cho lại; khi ông **P** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không ký giáp ranh, các chữ ký, chữ viết mang tên của bà trong hồ sơ cấp giấy của ông **P** không phải do bà ký và viết ra. Hiện tại, bà chưa có yêu cầu giám định các chữ ký, chữ viết này.

Bà nhận thấy ông **P** chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất là 800m² nhưng lại sử dụng nhiều hơn 800m² là đã lấn chiếm đất của bà. Hiện bà ngoại của bà đã chết, ông **T2** cũng đã chết. Chồng bà tên **Dương Văn T3**, chết cách đây gần 20 năm. Bà và ông **T3** có 05 người con chung tên **Dương Chiến L1**, **Dương Quốc D**, **Dương Quốc C**, **Dương Quốc T1**, **Dương Quốc K**. Cha mẹ chồng của bà đã chết trước chồng bà từ lâu.

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà yêu cầu ông **P** tháo dỡ nhà, tường rào và ước lượng diện tích đất mà ông **P** lấn chiếm là 84m². Tuy nhiên, nay qua đo đạc thực tế, bà xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà như sau: Buộc ông **P** tháo dỡ một phần nhà có diện tích 45.1m², mái che gắn liền với nhà là 2.1m², tường rào là 5.7m² và trả lại cho bà phần đất có diện tích 77.2m² thuộc một phần thửa đất 353 do bà đứng tên chủ sử dụng, thể hiện tại vị trí C, G

của Mảnh trích đo địa chính số 168 – 2025 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ về ngày 05/11/2025, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 10/11/2025 và Chứng thư thẩm định giá số 020/2025/580-HĐ/TĐG LA – BDS ngày 29/12/2025 của Công ty Cổ phần T5.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn P trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 3348 và 3349, cùng tờ bản đồ số 5, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Hai thửa đất này có nguồn gốc từ thửa đất số 356, là do bà ngoại ông khai hoang sử dụng từ xa xưa, dùng để trồng lúa, làm nông, chăn nuôi. Cậu ông là ông Lê Văn T2 và mẹ ông là bà Nguyễn Thị B sống chung với bà ngoại ông nên sử dụng đất chung với bà ngoại ông. Sau này, cha ông là ông Võ Văn T4 cưới mẹ ông thì về ở rể và cũng tham gia sử dụng đất chung với bà ngoại ông, mẹ ông và cậu ông. Năm 1980, bà ngoại giao phần đất này lại cho ông T2 và cha mẹ ông sử dụng. Năm 1991, ông T2 giao hẳn phần đất này cho cha mẹ ông sử dụng. Ông ở chung cha mẹ ông nên cũng sử dụng phần đất này chung với cha mẹ ông. Năm 2010, cha mẹ ông tặng cho ông phần đất này, ông tiến hành làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm đó, ông có cho ông T2 một phần tiền để cảm ơn, vì đất có nguồn gốc của bà ngoại và ông T2. Từ khi sử dụng đất vào năm 1991 ông đã đào ao, lấy đất đắp gò, làm trại chăn nuôi heo, vài năm sau thì xây 02 căn nhà kiên cố, làm tường rào như hiện tại. Nhà của bà T sát nhà của ông nên toàn bộ quá trình sử dụng đất của ông thì bà T đều chứng kiến và không có ý kiến phản đối.

Từ lúc ông T2 còn sử dụng đất thì giữa đất bên ông và đất của bà T đã có ranh là cọc cây, đến khi giao lại cho ông vẫn còn cọc cây nhưng ông không rào lại, toàn bộ phần đất giáp ranh với đất bà T đều do bà T chỉ ranh, trước giờ ông vẫn sử dụng đất đúng ranh giới, không lấn chiếm đất bà T. Hiện tại, 02 cây cọc ở phía bà T đã bị bà T nhổ nhưng ông vẫn biết được ranh đất của ông, cụ thể đất ông đã xây nhà và một phần bờ đất sau nhà do ông chừa ra, còn đất bà T là ao trũng.

Về lời khai của bà T cho rằng đất này do bà ngoại của bà T cho ông T2 mượn, sau này ông T2 trả đất nhưng ông lại nhổ cọc, chiếm để sử dụng, ông xác định hoàn toàn không có. Hai thửa đất này có nguồn gốc từ ông bà của ông, không liên quan đến bà T. Hiện tại, vợ chồng ông T2 đều đã chết, cha mẹ của ông cũng đã chết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông không đồng ý một phần về việc tháo dỡ nhà, tường rào, mái che và trả lại phần đất có diện tích 76m² thể hiện tại vị trí G của Mảnh trích đo địa chính số 168 - 2025, vì nhà, tường rào, mái che được ông xây dựng hợp pháp trên thửa đất số 3349 do ông đứng tên chủ sử dụng. Ông đồng ý trả lại cho bà T phần đất trống có diện tích 1.2m² thể hiện tại vị trí C của Mảnh trích đo, phần đất này thực tế cũng do ông quản lý sử dụng, vì khi xây nhà thì ông có chừa ra vài tấc đất, không xây hết ranh nhưng nay bản đồ thể hiện thuộc thửa đất số 352 của bà T thì ông đồng ý trả lại cho bà T. Ngoài ra, liền kề phần đất này là phần đất trống có diện tích 0.3m² thể hiện tại khu B của

Mảnh trích đo, qua đo đạc xác định cũng thuộc thửa 352 do bà **T** đứng tên chủ sử dụng thì ông đồng ý tự nguyện giao trả cho bà **T**.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Quốc C trình bày: Ông là con ruột của bà **T**, ông thống nhất với lời trình bày của bà **T**. Ngoài ra, ông cho rằng ông **P** trình bày phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà cha mẹ ông **P** để lại và tặng cho ông **P** nhưng việc tặng cho chỉ bằng lời nói, không có hợp đồng tặng cho là không phù hợp với quy định của pháp luật. Khi ông **P** kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà **T** không ký giáp ranh, chưa đồng ý ranh giới. Trong quá trình sử dụng đất, ông **P** đã lấn ranh dân sang đất của gia đình ông. Vì vậy, bà **T** khởi kiện là có căn cứ, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **T**.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Quốc T trình bày: Ông là con ruột của bà **T**. Ông thống nhất với lời trình bày của bà **T**. Trước khi ông **T2** chuyển nhượng đất cho ông **P** thì ông **T2** có đào ao tại vị trí mà bà **T** và ông **P** đang tranh chấp. Sau đó ông **T2** chuyển nhượng phần đất này cho ông **P**, ông **P** đã san lấp cát lại phần ao và xây nhà tại vị trí này, gia đình ông có ngăn cản nhưng không được. Do bà **T** không hiểu biết pháp luật nên không báo chính quyền địa phương, còn anh em ông thì còn nhỏ nên không ngăn cản được.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L có ý kiến trình bày: Bà là vợ của ông **Võ Văn P**, bà thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông **P**. Mọi ý kiến và quyết định của ông **P** thì bà đều đồng ý. Trường hợp ông **P** có đồng ý phần nào trong yêu cầu khởi kiện của bà **T** hoặc tự nguyện thực hiện nghĩa vụ nào đối với bà **T** thì bà đều đồng ý và cùng thực hiện với ông **P**. Bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 59/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim T** đối với bị đơn ông **Võ Văn P**, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông **Võ Văn P** và bà **Nguyễn Thị Mỹ L** trả lại cho bà **Nguyễn Thị Kim T** phần đất có diện tích 1.2m², thuộc một phần thửa đất số 352, loại đất thổ, tại ấp **T**, xã **T**, tỉnh **Tây Ninh**, do bà **Nguyễn Thị Kim T** đứng tên chủ sử dụng, thể hiện tại vị trí **C** của Mạnh trích đo địa chính số 168 – 2025 do **Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ** vẽ ngày 05/11/2025, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực **C** duyệt ngày 10/11/2025.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông **Võ Văn P** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, buộc ông **P** và bà **L** trả lại cho bà **Nguyễn Thị Kim T** phần đất có diện tích 0.3m², thuộc một phần thửa đất số 352, loại đất thổ, tại ấp **T**, xã **T**, tỉnh **Tây Ninh**, do bà **Nguyễn Thị Kim T** đứng tên chủ sử dụng, thể hiện tại vị trí **B** của Mạnh trích đo địa chính số 168 – 2025 nêu trên.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim T** đối với bị đơn ông **Võ Văn P**, về việc buộc ông **P** tháo dỡ một phần nhà có diện tích 45.1m², mái che có diện tích 2.1m², tường rào có diện tích 5.7m² và trả lại cho bà **T** phần đất có diện tích 76m², thuộc một phần thửa đất số 3349, tờ bản đồ số 5, loại đất HNK, tại **ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh**, do ông **Võ Văn P** đứng tên chủ sử dụng, thể hiện tại vị trí G của Mảnh trích đo địa chính số 168 – 2025 nêu trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 14 tháng 4 năm 2026, bà **Nguyễn Thị Kim T** kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giám định chữ ký và chữ viết mang tên “**Nguyễn Thị Kim T**” trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 3349, tờ bản đồ số 5, tại **ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bà **Nguyễn Thị Kim T** trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp hiện nay thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **P** đứng tên GCNQSDĐ cấp năm 2011, do ông trực tiếp quản lý sử dụng ổn định, liên tục và xây dựng nhà kiên cố. Bà **T** cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà ngoại cho bà nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, bà cũng thừa nhận không trực tiếp sử dụng phần đất này. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà **T**, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà **Nguyễn Thị Kim T** trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo về việc tiến hành trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết mang tên “**Nguyễn Thị Kim T**” trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 5, tại **ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh**. Cụ thể là tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/3/2011 và biên bản về việc đo đạc và kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, với lý do chữ ký và chữ viết trong các biên bản này không phải của bà. Hội đồng xét xử xét thấy việc mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và đo đạc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất nêu trên là một trong nhiều trình tự, thủ tục của việc cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng bên nào thì Hội đồng xét xử đánh giá, căn cứ vào nhiều yếu tố về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất thực tế và các tài liệu, chứng cứ khác. Qua nghiên cứu, Hội đồng xét xử xét thấy những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã đủ căn cứ để giải quyết vụ án nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà **T** về việc buộc ông **Võ Văn P** tháo dỡ một phần nhà có diện tích 45.1m², mái che gắn liền với nhà là 2,1m², tường rào là 5,7m² và trả lại cho bà phần đất có diện tích 76m² thuộc một phần thửa đất 3349 do ông **P** đứng tên chủ sử dụng, thể hiện tại vị trí khu G của Mảnh trích đo địa chính số 168 – 2025 do **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ** vẽ ngày 05/11/2025, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **C** duyệt ngày 10/11/2025 thấy rằng:

[2.1.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí G, bà **T** cho rằng đây là phần đất của gia đình bà, trước đây bà ngoại bà cho ông **T2** mượn sử dụng, sau khi ông **T2** trả lại thì ông **P** lấn chiếm và xây dựng công trình trên đất. Ngược lại, ông **P** không thừa nhận lời trình bày trên, cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 3349 do ông đứng tên sử dụng, có nguồn gốc do cha mẹ ông để lại và ông đã quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1991 đến nay.

[2.1.2] Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Xét quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên thấy rằng, bà **Nguyễn Thị Kim T** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất số 352 và 353 vào năm 1997, theo hình thức kê khai cấp giấy đại trà, không có tài liệu thể hiện đã tiến hành đo đạc, xác định hiện trạng sử dụng đất thực tế đối với phần đất đang tranh chấp. Trong khi đó, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **P** đối với các thửa đất số 3348 và 3349 vào ngày 21/7/2011 có thực hiện việc đo đạc thực tế, cắm mốc ranh giới và lập biên bản mô tả ranh giới thửa đất. Mặc dù bà **T** không thừa nhận chữ ký, chữ viết mang tên bà trong các tài liệu này, nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thể hiện việc niêm yết công khai theo quy định, không phát sinh khiếu nại, tranh chấp và được **Ủy ban nhân dân xã Đ** xác nhận ông **P** là người trực tiếp sử dụng đất.

[2.1.3] Xét quá trình quản lý, sử dụng đất: Thấy rằng ông **Võ Văn P** là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục phần đất này trong thời gian dài. Theo như ông **P** trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại bản tường trình nguồn gốc đất ngày 15/6/2011 được **UBND xã Đ** xác nhận, và lời khai của người làm chứng ông **Lê Văn H** thì ông **P** sử dụng từ năm 1991. Ông **P** đã tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở kiên cố, mái che, tường rào và các công trình trên đất từ nhiều năm trước. Quá trình sử dụng đất của ông **P** được thực hiện công khai, liên tục. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà **T** xác định bản thân không trực tiếp sử dụng phần đất đang tranh chấp.

Mặt khác, bà **T** sinh sống liền kề với phần đất của ông **P** nên phải biết việc ông **P** quản lý, sử dụng phần đất tại vị trí khu G, xây dựng nhà ở và các công trình trên đất. Tuy nhiên, trong suốt quá trình ông **P** quản lý, sử dụng đất, bà **T** không có ý kiến phản đối, không có tranh chấp hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Do đó, có căn cứ xác định ông **P** là người trực tiếp quản lý, sử dụng thực tế ổn định, lâu dài đối với phần đất tại vị trí khu G. Ngược lại, bà **T** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh mình đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này.

[2.1.4] Ngoài ra, theo Mảnh trích đo địa chính số 168 – 2025 thì vị trí khu G là loại đất HNK (đất trồng cây hằng năm khác thuộc nhóm đất nông nghiệp) nằm trong thửa 3349 do ông **P** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, hoàn toàn khác loại đất tại thửa 352, 353 do bà **T** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng là đất ONT (đất ở tại nông thôn thuộc nhóm đất phi nông nghiệp). Đây là tình tiết phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng thực tế của ông **P** và không có căn cứ để xác định vị trí khu G thuộc quyền sử dụng của bà **T**.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên có căn cứ xác định ông **P** là người sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 76m² thuộc một phần thửa đất 3349, thể hiện tại vị trí khu G của Mảnh trích đo địa chính số 168 – 2025 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn **D** vẽ ngày 05/11/2025, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **C** duyệt ngày 10/11/2025. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà **T**, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà **T** thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 12 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà **Nguyễn Thị Kim T.**

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 59/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh.

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 5, Điều 91, 92, Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Khoản 1 Điều 170, Điều 182, Khoản 1 Điều 183, Điều 184, 192, 233 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 3, Điều 357, Khoản 2 Điều 468, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 49, Điều 50, 105 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm

quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim T** đối với bị đơn ông **Võ Văn P**, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông **Võ Văn P** và bà **Nguyễn Thị Mỹ L** trả lại cho bà **Nguyễn Thị Kim T** phần đất có diện tích 1.2m², thuộc một phần thửa đất số 352, loại đất thổ, tại **ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh**, do bà **Nguyễn Thị Kim T** đứng tên chủ sử dụng, thể hiện tại vị trí C của Mảnh trích đo địa chính số 168 – 2025 do **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ** vẽ ngày 05/11/2025, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **C** duyệt ngày 10/11/2025.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông **Võ Văn P** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, buộc ông **P** và bà **L** trả lại cho bà **Nguyễn Thị Kim T** phần đất có diện tích 0.3m², thuộc một phần thửa đất số 352, loại đất thổ, tại **ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh**, do bà **Nguyễn Thị Kim T** đứng tên chủ sử dụng, thể hiện tại vị trí B của Mảnh trích đo địa chính số 168 – 2025 nêu trên.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim T** đối với bị đơn ông **Võ Văn P**, về việc buộc ông **P** tháo dỡ một phần nhà có diện tích 45.1m², mái che có diện tích 2.1m², tường rào có diện tích 5.7m² và trả lại cho bà **T** phần đất có diện tích 76m², thuộc một phần thửa đất số 3349, tờ bản đồ số 5, loại đất HNK, tại **ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh**, do ông **Võ Văn P** đứng tên chủ sử dụng, thể hiện tại vị trí G của Mảnh trích đo địa chính số 168 – 2025 nêu trên.

4. Về chi phí tố tụng 29.448.000 đồng: Buộc bà **Nguyễn Thị Kim T** chịu 29.000.000 đồng, bà **T** đã nộp xong; buộc ông **Võ Văn P** chịu 448.000 đồng, do bà **T** đã nộp tạm ứng toàn bộ nên buộc ông **P** trả cho bà **T** số tiền 448.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong toàn bộ khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Nguyễn Thị Kim T**, ông **Võ Văn P**, bà **Nguyễn Thị Mỹ L** được miễn án phí.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Nguyễn Thị Kim T** được miễn án phí.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 – Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Thu Trang