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

Bản án số: 756/2026/DS-PT
Ngày: 05-6-2026
"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 Ông Phan Thanh Tùng;

2 Ông Nguyễn Phước Thanh.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân, 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 05 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 170/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026, về "Tranh chấp QSDĐ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp P, xã C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983. Địa chỉ: 4 Q, khóm B, phường B, tỉnh An Giang (Theo Văn bản ủy quyền ngày 09-12-2024); vắng mặt.

Bị đơn: Bà Phạm Thị Mười H, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp H, xã K, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Mười H: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp C, xã V, tỉnh Tây Ninh (Theo Văn bản ủy quyền ngày 12-01-2026 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 28-4-2026); có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Hữu V, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp P, xã C, tỉnh An Giang. Nơi ở hiện nay: Số A N, khóm B, phường B, tỉnh An Giang; vắng mặt;

2. Bà Nguyễn Tuyết M, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp P, xã C, tỉnh An Giang. Nơi ở hiện nay: Số A N, khóm B, phường B, tỉnh An Giang; vắng mặt;

3. Ông Phan Văn B, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4. Ông Phan Văn K1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn K1: Bà Phạm Thị Mười H, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Tây Ninh (Theo Văn bản ủy quyền ngày 20-8-2025); vắng mặt;

5. Chủ tịch UBND xã K, tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ: ấp G, xã K, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17-3-2025, đơn khởi kiện (sửa đổi) ngày 17-4-2025, đơn khởi kiện (sửa đổi) ngày 30-4-2025, đơn khởi kiện (bổ sung) ngày 13-8-2025 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn N và người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N trình bày:

Ngày 12-5-2023 ông Lê Văn N có nhận chuyển nhượng QSDĐ (Viết tắt QSDĐ) của ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M với tổng diện tích đất lúa khoảng 11,31ha, với số tiền 9,1 tỷ đồng; tại ấp T, xã K, huyện V, tỉnh Long An (Nay là ấp H, xã K, tỉnh Tây Ninh). Trong phần đất ông N nhận chuyển nhượng thì ông V được Giấy chứng nhận QSDĐ, nên lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng; riêng phần diện tích đất khoảng 1.500m^2 thì chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nên chỉ lập giấy chuyển nhượng. Cùng ngày 12-5-2023 ông N đã giao tiền cho ông V, bà M và đã giao đất cho ông N sử dụng. Ông N cho ông Phan Văn B thuê đất từ vụ đông xuân 2024 cho đến nay.

Đến tháng 6/2024, bà Phạm Thị Mười H tự ý đến trồng cây, đào mương bao chiếm một phần diện tích đất này của ông N. Ông N gửi đơn đến UBND xã K giải quyết nhưng kết quả không thành.

Nay ông Lê Văn N khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị Mười H di dời cây trồng gồm 50 cây dừa, trả lại cho ông N phần đất đã lấn chiếm khoảng 1.500m^2, thuộc một phần thửa 33, một phần thửa 1270; tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp H, xã K, tỉnh Tây Ninh.

Tại buổi hòa giải ngày 17-6-2025, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Phạm Thị Mười H về việc yêu cầu bà H di dời 50 cây dừa.

Ngày 13-8-2025 ông Lê Văn N có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bà Phạm Thị Mười H trả thêm diện tích đất 1.648,1m^2; nên tổng cộng ông N yêu cầu bà Mười H trả lại diện tích đất 3.148,1m^2; theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2025.

Bị đơn bà Phạm Thị Mười H trình bày: Bà có thửa đất 33, 1129; tờ bản đồ số 4, giáp đường tuần tra biên giới; tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện V, tỉnh Long An (Nay là ấp H, xã K, tỉnh Tây Ninh), đất này có nguồn gốc do khai phá từ năm 1986 theo chủ trương của Nhà nước lấp kín Đồng Tháp M1; bà đã nhiều lần làm thủ tục nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Theo trích lục trước đây thể hiện đất trên thuộc thửa 33, 1129; hiện nay số thửa mấy bà không biết. Diện tích đất bà đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Tấn L, ông Võ Quang C, ông Lê Trung H1 vào năm 2019 với diện tích 11,7ha, với số tiền 350.000.000 đồng/ha.

Diện tích đất mặt tiền giáp đường tuần tra biên giới chưa có giấy chứng nhận QSDĐ thì bà không chuyển nhượng; nhưng bà nghĩ là đất của Nhà nước giáp đường tuần tra biên giới khoảng 15m là diện tích đất nhỏ nên giao luôn cho ông L, ông C và ông H1 sử dụng mà không chuyển nhượng. Năm 2024 bà phát hiện phần đất chưa có giấy chứng nhận QSDĐ có diện tích đất lớn nên bà lấy lại sử dụng.

Nay bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N về yêu cầu bà trả diện tích đất thuộc một phần thửa 33, một phần thửa 1270; tờ bản đồ số 4 thì bà không đồng ý. Trước đây bà có trồng 60 cây dừa trên đất tranh chấp khoảng 02 tháng tuổi, nhưng ông Phan Văn B đã ủi mất hiện nay không còn. Còn ông N cho rằng hiện nay có dừa trên đất tranh chấp là không có.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn K là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Mười H trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà Mười H và trình bày bổ sung việc ông Lê Văn N không có quyền khởi kiện bà Phạm Thị Mười H; vì ông N chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; nguồn gốc đất là do vợ chồng bà Mười H khai phá, chỉ giao cho ông L, ông C, ông H1 sử dụng mà không có chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phan Văn B trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa các bên ông không biết. Hiện ông là người thuê đất hơn 11ha của ông Lê Văn N từ năm 2019 và có luôn phần đất tranh chấp, ông thuê với giá 20.000.000 đồng/ha, ông N tính tiền ông tròn 11 ha, thời gian thuê đến vụ hè thu năm 2025. Nhưng trước đó ông cũng thuê ông H1 02 năm, ông V 01 năm. Đến vụ đông xuân 2024 thì bà Mười H tự ý lấy cọc xi măng cắm không cho ông sử dụng khoảng 8 công và sự việc được chính quyền địa phương giải quyết hiện không ai sử dụng phần đất trên. Diện tích đất tranh chấp giáp đường tuần tra biên giới từ năm 2019 đến năm 2024 ông canh tác lúa, bà Mười H cho rằng ông ủi hết cây là không có. Vụ việc

tranh chấp giữa ông N và bà Mười H ông không có ý kiến và xin giải quyết vắng mặt.

+ *Ông Phan Văn K1 trình bày:* Ông K1 là chồng của bà Phạm Thị Mười H, ông thống nhất với tất cả lời trình bày của bà Mười H.

+ *Chủ tịch UBND xã K trình bày tại Công văn số 257/UBND-KT ngày 20-01-2026:*

Ý kiến Chủ tịch UBND xã về nguồn gốc diện tích 3.019 m² tại một phần thửa 33, 1270; tờ bản đồ số 70 (tờ bản đồ cũ số 4); tọa lạc tại ấp H, xã K, tỉnh Tây Ninh: Qua xác minh thực tế và hồ sơ lưu trữ, nguồn gốc phần đất này do bà Phạm Thị Mười H cùng chồng là ông Phan Văn K1 trực tiếp khai hoang vào khoảng năm 1990 và sử dụng ổn định đến năm 2019. Từ năm 2019 đến nay, theo thông tin xác minh, đất đã qua chuyển nhượng cho nhiều đối tượng khác. Tuy nhiên, các giao dịch chuyển nhượng này là giao dịch giấy tay, các bên không thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, trên hồ sơ địa chính quản lý tại xã chưa cập nhật biến động đối với các trường hợp chuyển nhượng này.

Ý kiến Chủ tịch UBND xã về diện tích 3.019 m² tại một phần thửa 33, 1270, tờ bản đồ số 70 nêu trên có thuộc trường hợp đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSDĐ hay không: Diện tích 3.019 m² nêu trên qua rà soát không thuộc quỹ đất công do UBND xã quản lý (đất thuộc diện người dân kê khai sót trong quá trình đo đạc, thành lập bản đồ địa chính). Hiện trạng vị trí đất phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Do đó, nếu người sử dụng đất chứng minh được quá trình sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp (ngoài vụ việc Tòa án đang thụ lý) thì phần đất này đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

Ý kiến Chủ tịch UBND xã về trường hợp Tòa án xác định diện tích 3.019 m² tại một phần thửa 33, 1270, tờ bản đồ số 70 (tờ bản đồ cũ số 4) nêu trên thuộc quyền sử dụng của một trong các đương sự trong vụ án: Việc xác định ai là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Sau khi có Bản án hoặc Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, UBND xã K sẽ căn cứ vào phán quyết của Tòa án và các quy định của Luật Đất đai để hướng dẫn đương sự thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định nhưng ông Lê Hữu V và bà Nguyễn Tuyết M không thể hiện ý kiến.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 21-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N về việc yêu cầu bà Phạm Thị Mười H di dời 50 cây dừa.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Phạm Thị Mười H đối với diện tích 3.148,1m^2 tại một phần thửa 33, 1270; tờ bản đồ số 70; tọa lạc tại ấp H, xã K, tỉnh Tây Ninh.

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 12-02-2026, ông Lê Văn N có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

***- 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 không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn N; giữ nguyên bản án sơ 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: Ông Lê Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn N, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, nhận thấy:

2.1. Về tài sản tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 3.148,1m^2, thuộc một phần thửa 33, 1270; tờ bản đồ số 70; tọa lạc tại ấp H, xã K, tỉnh Tây Ninh.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2025 ngày 29-7-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực V thể hiện vị trí tranh chấp giữa ông N và bà Phạm Thị Mười H tại thửa 33, 1270 là 3.019m^2; tại một phần thửa 33 (diện tích 246m^2), một phần thửa 1270 (diện tích 2.773m^2) chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Bị đơn bà Phạm Thị Mười H xác định nguồn gốc tranh chấp này do gia đình bà H khai phá sử dụng từ năm 1986 đến nay. Nguyên đơn ông Lê Văn N trình bày đất này do ông N nhận chuyển nhượng của ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M với tổng diện tích đất lúa khoảng 11,31ha, với số tiền 9,1 tỷ đồng, trong đó có phần đất tranh chấp chưa ai được cấp giấy đất này; nhưng ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông N về nguồn gốc đất này là hợp pháp; đồng thời, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 30-7-2024 của Tòa án nhân

dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An và Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2025/DS-PT ngày 14-01-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Hữu V, bà Nguyễn Tuyết M là vô hiệu do giả tạo. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, nhận thấy lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là phù hợp nên cần chấp nhận; do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn N; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn N,

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 11/2026/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Tây Ninh.

3. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 236 của 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:

3.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N về việc yêu cầu bà Phạm Thị Mười H di dời 50 cây dừa.

3.2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Phạm Thị Mười H đối với diện tích đất 3.148,1m^2; tại một phần thửa 33, 1270; tờ bản đồ số 70; tọa lạc tại ấp H, xã K, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 8.669.000 đồng, ông Lê Văn N phải chịu, ông N đã nộp chi phí xong.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Miễn tiền án phí cho ông Lê Văn N.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDTC
- VKSND tỉnh Tây Ninh;

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

- TAND Khu vực 9;
- Phòng THADS Khu vực 9;
- Phòng GĐ, KT, TT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Quốc Tuấn