

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 1097/2026/DS-PT

Ngày: 26-8-2026

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 Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Ngọc Khánh – 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 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 597/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 427/2026/QĐ-PT ngày 11/8/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1967; Địa chỉ: số F, đường G, ấp Đ (nay là ấp T), xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

1.2. Ông Nguyễn Anh D, sinh năm: 1965; Địa chỉ: ấp B, xã H (nay là xã Đ), tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh D: Bà Lê Thị L, sinh năm: 1974. Địa chỉ: ấp B, xã H (nay là xã Đ), tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1961; Địa chỉ: ấp B, xã H (nay là xã Đ), tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn A sinh năm: 1979. Địa chỉ: số A, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn A: Ông Phạm Văn D1, sinh năm 1969. Địa chỉ: khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn C trình bày:

Năm 2022, ông và ông Nguyễn Anh D có cùng hùn vốn nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 286 m² (tương đương 07 mét ngang), thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) do ông và ông D cùng đứng tên, được Sở T1 (Sở TNMT) tỉnh Tây Ninh cấp ngày 01-6-2022, số CS 11713 và CS 11714, với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng, ông có đến UBND xã H kiểm tra về tình trạng thửa đất thì được trả lời là đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng; đồng thời, đại diện UBND xã có nói là không cần phải đo đạc lại nên ông không có yêu cầu đo đạc lại thửa đất. Ngoài ra, ông có đến xem đất thì thấy đất có ranh sẵn là các trụ xi măng chôn xuống đất và kéo kẽm gai nên ông yên tâm nhận chuyển nhượng.

Năm 2025, chị Hà Thị Kim T và chị Hà Thị Tuyết Á khởi kiện ông và ông D, lúc này ông mới biết đất ông không đúng ranh, cụ thể hàng rào của ông và ông D nằm bên thửa đất của chị T là 124,9 m², đồng thời ông Đ sử dụng lấn qua đất ông và ông D là 127,7 m² (nằm ngoài hàng rào do ranh đất bị lệch).

Khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa chị T và chị Á, ông có hỏi ý kiến của ông Đ, ông Đ không đồng ý trả đất cho ông và ông D, nên ông và ông D không đồng ý trả đất cho chị em chị T. Từ đó, Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của chị T và chị Á.

Tại Bản án số 64/2025/DS-ST ngày 07-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh đã quyết định buộc ông và ông D có nghĩa vụ trả cho chị T và chị Á phần đất có diện tích 124,9 m² (tương đương 4,62 mét ngang) thuộc 01 phần thửa đất số 882, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị T và chị Á cùng đứng tên. Bản án đã được thi hành xong nên trên thực tế ông và ông D chỉ còn lại 2,39/07 mét ngang giáp mặt tiền đường. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông Đ và ông A có nghĩa vụ trả lại cho ông diện tích còn lại bị thiếu theo giấy đất là 127,7 m², tương đương 4,61/07 mét ngang. Đối với những trụ xi măng ông Đ xây dựng trên đất, ông Đ xây dựng sau khi ông và ông D khởi kiện ông Đ ra UBND xã H nên ông yêu cầu ông Đ phải di dời ra khỏi đất và trả đất lại cho ông và ông D. Chuồng gà xây tạm ông Đ đang quản lý sử dụng lấn qua đất ông 2,1 m² không có giá trị nên ông yêu cầu ông Đ di dời đi nơi khác trả lại đất cho ông và ông D. Cây trên đất ông Đ cũng phải di dời trả đất lại cho ông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh D là bà Lê Thị L trình bày:

Bà thống nhất theo lời trình bày của ông C và không có ý kiến gì thêm.

Bị đơn ông Trần Văn Đ cùng người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Phạm Văn D1 trình bày:

Nguồn gốc đất của ông C và ông D trước đây của ông Trần Văn H là cậu của bà T và bà Á, ông H mua từ 01 người khác ông H để cho mẹ ông H là cụ Mai Thị Đ1 đứng tên. Sau đó, mẹ ông H và ông H chia ra cho các anh chị em trong gia đình ông H, phần của ông C và ông D lúc đầu được chia cho bà H1 là mẹ của chị T và chị Á. Sau khi được chia bà H1 bán lại cho chị ruột của bà H1 là bà L1, bà L1 để cho con gái và con rể (ông không rõ tên gì) bà L1 đứng tên, con gái và con rể bà L1 tiếp tục bán cho 2-3 người nữa, trong đó có ông P là trưởng ấp B lúc đó, sau đó ông P tiếp tục bán cho người khác là ai ông cũng không rõ. Người cuối cùng nhận chuyển nhượng là ông C và ông D, ông C và D mua đất không kiểm tra nên mua theo thực tế hàng rào mà các chủ đất trước đã rào, có sự chênh lệch giữa giấy đất so với thực tế sử dụng đất nhưng ông C và ông D không biết (tức hàng rào trên thực tế dư bên đất chị T và chị Á thiếu về bên đất của ông Đ).

Sau khi chị T và chị Á khởi kiện, Tòa án buộc ông D và ông C trả lại đất theo đúng giấy thì ông D và ông C bị mất đất trị vị trí giáp ranh với đất của ông Đ và ông Á (có chiều ngang 4,61 mét, diện tích 127,7 m²) nên mới kiện ông Đ đòi lại phần diện tích đất này.

Ông Đ cho rằng ông D và C mua đất của ai thì khởi kiện người đó đòi lại đất, ông Đ và ông Á không có liên quan nên không đồng ý trả đất.

Ranh đất giữa 02 bên đã tồn tại khoảng 20 năm, có 02 bụi tre trước và sau đất, được nhiều người làm chứng xác nhận. Đồng thời, trên đất tranh chấp có 01 phần chuồng bò do cha ông Đ lúc còn sống xây dựng, sau khi cha ông Đ chết thì không ai sử dụng, có thời gian em ông Đ che thiết cũ để nuôi gà, nuôi được 01 tháng thì gà chết nên không sử dụng nữa. Ông Đ quản lý cho đến nay, không sử dụng do đã hư hỏng. Hàng rào trên đất (trụ xi măng và kéo kẽm gai) ông Đ xây dựng sau khi ông C và ông D khởi kiện ra UBND xã H.

Nguồn gốc đất của ông Đ và ông Á nằm trong tổng diện tích đất do cha mẹ chết để lại, trước đó cha mẹ ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cha mẹ chết, anh em trong gia đình làm thủ tục phân chia di sản thừa kế cho 08 người, trong đó phần ông Đ và ông Á cùng đứng tên chung là 15 mét ngang, diện tích 890,2 m², thuộc thửa đất số 991, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh, được Sở T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01-02-2023, số CS 12850, số phát hành DK 226521 và 226522.

Sau khi tách xong từng người, ông Đ được cán bộ phụ trách việc đo đạc thông báo là đất của gia đình ông hiện còn dư khoảng 04-05 mét ngang chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời, có hướng dẫn ông Đ làm thủ tục để được cấp giấy đất bổ sung, anh em ông Đ chưa đi làm thì phát sinh tranh chấp với bên ông C và ông D.

Với những lý do trên nên ông Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông Đ và ông Á được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ thì tài sản trên đất ông đồng ý di dời để giao đất cho bên ông D và ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Á cùng người đại diện theo ủy quyền của ông Á là ông Phạm Văn D1 trình bày:

Thông nhất với ý kiến của ông Đ và không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Anh D đối với ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn Á.

Buộc ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn Á có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Anh D quyền sử dụng phần đất có diện tích 127,7 m² thuộc 01 phần thửa đất số 881, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C và ông D cùng đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp ngày 01-6-2022, số CS 11713 và CS 11714, diện tích được cấp 286 m². Tứ cận: Đông giáp thửa 991 dài 29,12 mét; Tây giáp thửa 881 dài 29,17 mét; Nam giáp phần còn lại của thửa 881 dài 4,05 mét; Bắc giáp phần còn lại của thửa 881 dài 4,61 mét (có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

2. Buộc ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn Á có nghĩa vụ có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời sản trên đất gồm 12 trụ xi măng kéo kẽm gai; 02 cây lồng mức; 02 cây trà vàng; 01 phần chuồng gà có diện tích 2,1 m² để trả lại 127,7 m² quyền sử dụng đất nói trên cho ông C và ông D.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Đ với yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 127,7 m², thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/6/2026, ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn Á kháng cáo yêu cầu Toà cấp phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Đ và ông Á 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 nguyên đơn ông Đ và ông Á đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ và ông Á. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Đ và ông Á 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 C, ông D khởi kiện: Yêu cầu ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn Á trả cho ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Anh D quyền sử dụng phần đất có diện tích 127,7 m² thuộc 01 phần thửa đất số 881, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh; Yêu cầu ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn Á tháo dỡ, di dời sản trên đất gồm 12 trụ xi măng kéo kẽm gai; 02 cây lồng mức; 02 cây tràm vàng; 01 phần chuồng gà có diện tích 2,1 m² để trả lại 127,7 m² quyền sử dụng đất nói trên cho ông C và ông D.

Ông Đ và ông Á có yêu cầu phản tố: Yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 127,7 m², thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh cho ông Đ và ông Á.

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]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đ và ông Á, thấy rằng:

[3.1] Thửa đất số 881 (diện tích 268,0 m²) có nguồn gốc của cụ Mai Thị Đ1. Cụ Đ1 tách ra tặng cho con là bà Trần Thị L1, sau đó chuyển quyền (tặng cho và chuyển nhượng) cho nhiều người, đến người cuối cùng là ông D và ông C. Khi nhận chuyển nhượng, ông D và ông C xác định không đúng ranh đất thuộc quyền sử dụng mình, dẫn đến sử dụng đất lấn qua diện tích đất thuộc quyền sử dụng của chị Hà Thị Kim T và chị Hà Thị Tuyết Á (thửa 882) nên chị T và chị Á khởi kiện ông C và ông D yêu cầu trả lại đất. Tại Bản án số 64/2025/DS-ST ngày 07-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh đã quyết định buộc ông C và ông D có nghĩa vụ trả cho chị T và chị Á phần đất có diện tích 124,9 m² (tương đương 4,62 mét ngang) thuộc 01 phần thửa đất số 882, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị T và chị Á cùng đứng tên.

[3.2] Sau khi trả đất cho chị T và chị Á, diện tích đất thực tế ông D và ông C bị mất $127,7 \text{ m}^2/268 \text{ m}^2$ (tương đương 4,61 mét ngang) thuộc quyền sử dụng của ông C và ông D nằm trong thửa đất 881. Phần diện tích đất này hiện ông Đ đang quản lý, sử dụng nhưng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ. Quyền sử dụng thửa đất 881 của ông C và ông D trên thực tế chỉ còn $140,3 \text{ m}^2/268 \text{ m}^2$ (tương đương 2,39 mét ngang).

[3.3] Thửa đất số 991, diện tích $890,2 \text{ m}^2$ nằm trong tổng diện tích đất là $2903,4 \text{ m}^2$ có nguồn gốc của cha mẹ ông Đ chết để lại, do ông Trần Văn P1 là em ông Đ đứng tên. Sau khi các anh em trong gia đình ông Đ làm thủ tục phân chia cho 08 người ra thành 07 phần đất (ông Đ và ông Á chung 01 phần đất), mỗi người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình được nhận. Qua đo đạc, tổng diện tích đất trên thực tế nhiều hơn so với 07 phần đất đã được cấp giấy là $338,8 \text{ m}^2$, trong đó bao gồm $127,7 \text{ m}^2$ là phần đất tranh chấp và $211,1 \text{ m}^2$ là phần không tranh chấp.

[3.4] Ông Đ không đồng ý hoàn trả diện tích đất tranh chấp cho ông D và ông C với lý do: Ông C và ông D nhận chuyển nhượng đất của ai thì yêu cầu người đó trả lại. Đồng thời ông Đ cho rằng: Đất đã có ranh từ trên 20 năm nên diện tích đất tranh chấp thuộc về ông Đ là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông D và ông C cùng những người được quyền sử dụng thửa đất 881 trước đó xác định sai vị trí đất trên thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông Đ và Á. Trong trường hợp này quyền sử dụng đất của ông Đ và ông Á vẫn đảm bảo trên thực tế cũng như theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[3.5] Hiện trạng diện tích đất tranh chấp gần như là đất trống, chỉ có cây cối tự mọc và 01 phần diện tích chuồng gà ($2,1 \text{ m}^2$) đã hư hỏng, không còn giá trị sử dụng. Ông Đ cho rằng đã có ranh đất từ khi cha mẹ ông Đ sử dụng đất, cũng như được những người làm chứng xác định về ranh đất. Tuy nhiên, trước đây là cha mẹ ông Đ, hiện là ông Đ và ông Á không ai có thời gian sử dụng đất ổn định, không có công trình kiến trúc trên đất và cũng chưa được Nhà nước công nhận đối với diện tích đất tranh chấp.

[3.6] Từ những phân tích trên có cơ sở xác định: Không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho ông Đ và ông Á đối với diện tích tranh chấp $127,7 \text{ m}^2$. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích cho người sử dụng đất hợp pháp là ông C và ông D, cấp sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và ông D, buộc ông Đ và ông Á có nghĩa vụ trả cho ông C và ông D phần đất có diện tích $127,7 \text{ m}^2$ thuộc 01 phần thửa đất 881 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ về việc yêu cầu công nhận cho ông Đ và ông Á được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $127,7 \text{ m}^2$ thuộc 01 phần thửa đất 881 là có căn cứ.

[3.7] Đối với tài sản trên đất, ông Đ và ông Á đang quản lý gồm các cây cối tự mọc, hàng rào và 01 phần diện tích chuồng gà không còn giá trị sử dụng, ông Đ đồng ý di dời (nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và ông D) nên cấp sơ thẩm buộc ông Đ và ông Á có nghĩa vụ di dời tài sản trên đất đi nơi khác, để trả lại quyền sử dụng đất cho ông C và ông D là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Đ và ông Á; Chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] 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 kháng cáo của ông Đ và ông Á không được chấp nhận nên ông Đ và ông Á phải chịu án phí phúc thẩm. Do ông Đ là người cao tuổi được miễn nộp án phí phúc thẩm nên ông Đ không phải nộp án phí phúc thẩm.

[6] 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn Á.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 164, 166 và 175 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 26, 31 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ các điều 12 và 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Anh D đối với ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn Á.

Buộc ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn Á có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Anh D quyền sử dụng phần đất có diện tích 127,7 m² thuộc 01 phần thửa đất số 881, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C và ông D cùng đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp ngày 01-6-2022, số CS 11713 và CS 11714, diện tích được cấp 286 m². Tứ cận: Đông giáp thửa 991 dài 29,12 mét; Tây giáp thửa 881 dài 29,17 mét; Nam giáp phần còn lại của thửa 881 dài 4,05 mét; Bắc giáp phần còn lại của thửa 881 dài 4,61 mét (có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

2. Buộc ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn Á có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất gồm 12 trụ xi măng kéo kèm gai; 02 cây lồng mức; 02 cây tràm vàng;

01 phần chuồng gà có diện tích 2,1 m² để trả lại 127,7 m² quyền sử dụng đất nói trên cho ông C và ông D.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Đ về yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 127,7 m², thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí, ông A phải chịu 300.000 đồng. Hoàn trả ông C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013031 ngày 24-11-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông Đ và ông A phải chịu 26.880.000 đồng. Ghi nhận ông C và ông D đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông C và ông D được hoàn trả số tiền 26.880.000 đồng (do ông Đ và ông A nộp).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. Ông Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng do ông Đ là người cao tuổi được miễn nộp án phí phúc thẩm nên ông Đ không phải nộp án phí phúc thẩm.

6.2. Ông Trần Văn A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0014395 ngày 23/6/2026 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 36 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS./.

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

Nguyễn Phước Thanh