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

Bản án số: 504/2026/DS-PT
Ngày: 09-4-2026
"Tranh chấp đòi tài sản là 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 Bà Phùng Thị Cẩm Hồng;

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: Bà Nguyễn Thị Gọn, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 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 119/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026, về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 506/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Đức T, sinh năm 1963 và bà Ngô Thị P, sinh năm 1969; cùng cư trú tại: số nhà A, đường T, khu phố N, phường N, thành phố T (Nay là phường B), tỉnh Tây Ninh; ông T có mặt, bà P có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1961; cư trú tại: số nhà D, tổ A, khu phố N, phường N, thành phố T (Nay là phường B), tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

1. Anh Trần Tấn T2, sinh năm 1991; cư trú tại: Khu phố N, phường N, thành phố T (Nay là phường B), tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Anh Trần Minh P1, sinh năm 1997; cư trú tại: Khu phố N, phường N, thành phố T (Nay là phường B), tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Bùi Đức T và bà Ngô Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Đức T trình bày:

Nguồn gốc đất do vợ chồng ông mua đất của ông M (đã chết) mua vào thời gian nào không nhớ rõ; vợ chồng ông mua phần đất có chiều rộng 47,30 mét (chiều rộng đầu đất vào cuối đất bằng nhau) và dài hết đất, mặt trước đất giáp đường 10 mét, mặt sau đất không có đường (nhưng sau khi ông cấp lại giấy đất mới thì có thể hiện mặt sau giáp đường QH 04m), sau khi mua đất ông được cấp 02 thửa đất là thửa số 113, tờ bản đồ số 32 và thửa số 45, tờ bản đồ số 32.

Tứ cận 02 thửa đất (theo giấy đất được cấp mới năm 2021) thể hiện như sau:

+ Tứ cận của thửa đất số 113, tờ bản đồ số 32: Phía Đông giáp đường quy hoạch 04 mét, dài 27 mét; phía Tây giáp đường đất 10 mét, dài 25,30 mét; phía Nam, giáp thửa 57, dài 28,47 mét; phía Bắc giáp thửa 45, dài 29,42 mét.

+ Tứ cận của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 32: Phía Đông giáp đường quy hoạch 04 mét, dài 20 mét; phía Tây giáp đường đất 10 mét, dài 22 mét; phía Nam, giáp thửa 113, dài 29,42 mét; phía Bắc giáp thửa 19, dài 30,17 mét.

Vợ chồng ông đứng tên phần đất diện tích 866,5 m^2 thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 32, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA669448 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 28-5-2021, đất có chiều ngang giáp mặt tiền đường là 25,3 mét, trước đây ông có cắm 03 trụ làm hàng rào, gần đây phía các cây trụ bên nhà ông T1 bị nhổ đi, ông cắm lại trụ như cũ nhưng con ông T1 và ông T1 không đồng ý, khi ông kiểm tra hiện trạng đất để làm hàng rào thì ông phát hiện ông T1 lấn qua đất của vợ chồng ông có chiều ngang khoảng 30 cm, dài hết đất. Ông yêu cầu đo đạc đúng diện tích theo thực trạng và giấy chứng nhận thì ông T1 không hợp tác và có tranh chấp, hai bên đến xã nhưng không thành.

Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu gia đình ông Trần Văn T1 trả lại phần đất diện tích ngang 30cm, dài hết đất là 32,47m (diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 14,9 m^2 và 1,9 m^2) theo đúng diện tích đất mà vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận. Ông thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá.

Bà Ngô Thị P trình bày: Bà là vợ của ông T, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của ông T, bà thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá.

Bị đơn ông Trần Văn T1 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị H (đã chết năm 2024), ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Đức T, vì đất của vợ chồng ông đã được cấp giấy đất ngày 05-3-2007, nguồn gốc đất do vợ chồng mua lại của người khác không nhớ rõ họ tên, địa chỉ; khi vợ chồng ông mua đất thì có ông T, chủ đất cũ, cán bộ địa chính có đến đo đất, xác định ranh, cắm trụ ranh đất; hiện nay ranh đất giữa đất của vợ chồng ông và ông

T vẫn còn cột mốc cắm làm ranh, những trụ ranh này đều do ông T tự mua và chôn cắm cọc. Đất của vợ chồng ông chiều ngang 13 mét, nếu đo ra kết quả diện tích hơn 13 mét chiều ngang thì ông đồng ý trả lại cho nguyên đơn. Ông thống nhất kết quả đo đạc thẩm định, định giá.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án - Anh Trần Tấn T2 trình bày:Anh là con ruột của ông T1 và bà H, anh thống nhất với lời trình bày của ông T1. Thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án - Anh Trần Minh P1 trình bày: Anh là con ruột của ông T1 và bà H, anh thống nhất với lời trình bày của ông T1. Thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá.

Kết quả thẩm định, định giá:

+ Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 32; địa chỉ: Khu phố N, phường N, thành phố T có diện tích theo Giấy đất số AĐ 969841 là 364 m^2, tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 113, phía Nam giáp thửa 70, phía Đông giáp lộ 04 mét, Phía Tây giáp đường 10 mét.

+ Thửa đất số 113, tờ bản đồ 32; địa chỉ: Khu phố N, phường N, thành phố T có diện tích theo Giấy đất số DA 669448 là 866,5m^2, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 45, phía Nam giáp thửa 57, phía Đông giáp đường quy hoạch 04 mét, Phía Tây giáp đường 10 mét.

Hiện trạng ranh đất giữa thửa 57 và thửa 113 có 01 trụ cột xi măng 10X10, chân móng gạch.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Ông T trình bày: Vợ chồng ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông T1 và xác định thửa đất mà vợ chồng ông tranh chấp với thửa đất của vợ chồng ông T1 là thửa đất 113, tờ bản đồ số 32 do vợ chồng ông đứng tên giấy đất, bản chính giấy đất do vợ chồng ông cất giữ. Nguồn gốc đất mà vợ chồng ông mua là của ông Lê Văn T3 (đã chết) không phải người tên M như lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án; ông cung cấp bổ sung bản phô-tô của một số tài liệu mà ông cho rằng là giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất của vợ chồng ông mua của ông T3 gồm: Biên bản hòa giải ngày 26-8-2008; giấy sang nhượng đất và thành quả lao động ngày 04-01-2000.

Ông T1 trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P; vì vợ chồng ông sử dụng đúng diện tích đất được cấp theo giấy đất là chiều ngang 13 mét, bản chính giấy đất số AĐ 969841 do ông cất giữ.

Anh T2 trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 506/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166

của Bộ luật Dân sự; Điều 98, Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án;

Không chấpnhậnkhởikiệnông Bùi Đức T, bà Ngô Thị P về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất" với ông Trần Văn T1.

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 08-10-2025, ông Bùi Đức T và bà Ngô Thị P có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Đức T *và bà* Ngô Thị P *trình bày:* Ông T, bà P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

***- 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 Bùi Đức T và bà Ngô Thị P; 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 Bùi Đức T và bà Ngô Thị P 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 Bùi Đức T và bà Ngô Thị P, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P, nhận thấy:

Về tài sản tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp có diện tích ngang 30cm, dài hết đất là 32,47m (diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 14,9 m^2 và 1,9 m^2, thửa 113, bản đồ 32), tại Khu phố N, phường N (N là phường B), tỉnh Tây Ninh.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn ông T trình bày nguồn gốc đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T3 (đã chết) hai lô đất liền kề nhau, với diện tích 639 m^2; khi mua đất ông T và chủ đất cũ có xác định ranh, cắm cọc ranh đất.

Theo hồ sơ cấp giấy đất cho ông T, bà P theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AB 156809 ngày 19-01-2005 thửa đất cũ 378, tờ bản đồ số 1 (thửa

mới 113, tờ bản số 32), diện tích 639 m^2, có tứ cận: Hướng Bắc giáp thửa cũ 206 dài 27,26m; hướng Nam giáp thửa cũ 205 (thửa mới 57) dài 28,3 mét; hướng Đông giáp thửa cũ 377 dài 23 mét; hướng Tây giáp lộ 10m dài 23m và cấp Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AB 156815 ngày 19-01-2005 thửa đất cũ 206, tờ bản đồ số 1, diện tích 540 m^2, có tứ cận: Hướng Bắc giáp thửa cũ 207 dài 26m; hướng Nam giáp thửa cũ 378 (thửa mới 113) dài 27 mét; hướng Đông giáp thửa cũ 203 dài 20 mét; hướng Tây giáp lộ 10m dài 22m.

Theo hồ sơ cấp giấy đất của ông T1, bà H thể hiện: Nguồn gốc đất của ông T1, bà H nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị Kim L. Ông T1, bà H được cấp giấy đất vào ngày 05-3-2007, với diện tích đất 364 m^2, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 32, cho đến nay chưa cấp đổi.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T xác định ông T tranh chấp thửa đất 113, tờ bản đồ 32, Hội đồng xét nhận thấy:

Ngày 16-3-2021 ông T, bà P có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy đất thửa 113, tờ bản đồ 32, do diện tích đất tăng lên lần 1 là 757,9 m^2 (theo Giấy đất số phát hành DA 700117 ngày 16-4-2021), diện tích tăng lên lần 2 là 866,5 m^2 (theo Giấy đất số phát hành số DA 669448 ngày 28-5-2021).

Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà P trình bày cho rằng ông T1, bà H lấn chiếm của ông bà diện tích đất tranh chấp chiều ngang 30 cm và dài hết đất do vợ chồng ông bà được cấp giấy đất; nhưng ông T, bà P không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Qua kết quả đo đạc đất tranh chấp thể hiện: Diện tích đất ông T1, bà H đứng tên (thửa 57) giảm 1,3 m^2 và tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18-3-2025 thể hiện: Ranh đất giữa thửa 113 và thửa 57 tồn tại trụ ranh xi măng, cách vị trí tranh chấp có chiều ngang giáp đường 10 mét là 0,40 mét. Các bên đương sự đều xác định trụ ranh xi măng được ông T cắm cọc ranh đất từ trước đến nay và ông T đã hai lần xin cấp đổi giấy đất tăng lên diện tích gần 200 m^2; riêng ông T1 được cấp giấy đất từ năm 2007 đến nay chưa cấp đổi, hiện tại đất ông T1 ít hơn diện tích đất được cấp giấy. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất theo cọc ranh đất có từ trước đó nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức T và bà Ngô Thị P là phù hợp.

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 có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Đức T và bà Ngô Thị P; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Ngô Thị P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông Bùi Đức T 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 Bùi Đức T và bà Ngô Thị P,

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 506/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Tây Ninh.

3. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 98, Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai; 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 chấpnhậnkhởikiệnông Bùi Đức T, bà Ngô Thị P về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất" với ông Trần Văn T1, về yêu cầu ông T1 trả lại phần đất tranh chấp có diện tích ngang 30cm, dài hết đất là 32,47m (diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 14,9 m^2 và 1,9 m^2, thửa 113, bản đồ 32), tại Khu phố N, phường N (Nay là phường B, tỉnh Tây Ninh).

3.2. Chi phí tố tụng tổng cộng 4.160.000 đồng (bao gồm: Chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ 1.200.000 đồng, chi phí đo đạc 2.960.000 đồng), ông T, bà P phải chịu. Ghi nhận ông T, bà P đã chi phí xong.

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông T, ông T1 không phải chịu.

+ Bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

3.4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Bùi Đức T được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm;

+ Bà Ngô Thị P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007532 ngày 15-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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:
- TAND khu vực 10;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn