

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 1130/2026/DS-PT
Ngày: 07-9-2026
Về việc “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 Hoàng Thị Thuý Lành
Các Thẩm phán: Bà Dương Thuý Hằng
Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 03 và 07 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 674/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2026/DS-ST ngày 27-5-2026 Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 588/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp B, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1984

Địa chỉ: số B, Khu phố D, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng số 004335/2026/CCGD ngày 28/4/2026, công chứng tại Văn phòng C1) (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Bích H1, sinh năm: 1983

Địa chỉ: ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H1: Ông Phạm Minh D, sinh năm 1973, địa chỉ: 1 T, phường B, TP Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1: Luật sư Nguyễn Thị Mỹ H2, Đoàn Luật sư T5 (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1980

Địa chỉ: ấp L, xã P, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Ông Phạm Minh D, sinh năm 1973

Địa chỉ: 1 T, phường B, TP Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H

Địa chỉ: B B N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: 45 N, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Ông Trịnh Văn H3, sinh năm: 1957 (yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. Bà Trần Ngọc T1, sinh năm: 1957 (yêu cầu giải quyết vắng mặt)

5. Anh Trịnh Tấn Đ, sinh năm: 2007

6. Cháu Trịnh Minh K, sinh năm: 2012

Cùng địa chỉ: E, ấp B, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trịnh Minh K: bà Bùi Thị H, sinh năm: sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp B, phường T, tỉnh Tây Ninh (mẹ ruột của cháu K).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H, anh Đ: ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1984

Địa chỉ: khu phố D, Phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy uỷ quyền số công chứng số 004335/2026/CCGD ngày 28/4/2026, công chứng tại Văn phòng C1) (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trương Tấn V, sinh năm: 1977

Địa chỉ: ấp R, xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Ông Đặng Văn P1, sinh năm: 1966

Địa chỉ: ấp R, xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thị H do người đại diện trình bày:

Thửa đất số 3472 (pcl), tờ bản đồ số 3, loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích 809,6m², tọa lạc tại ấp R, xã T, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CQ 855617, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 08289, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/01/2019 cho ông Hà Văn T2 đứng tên, cập nhật biến động lần cuối cho bà Bùi Thị H ngày 07/12/2021, theo hồ sơ số 171121-0214.CN.001, có nguồn gốc do bà H nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị H4 vào ngày 07/12/2021. Thửa đất số 4007 pcl, tờ bản đồ số 3, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 380 m², tọa lạc tại ấp R, xã T, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số CT106006, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 09322, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/09/2019 cho ông Hà Văn T2 đứng tên, cập nhật biến động lần cuối cho bà Bùi Thị H ngày 26/05/2022, theo hồ sơ số 008496.CN.003, có nguồn gốc do bà H nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn H5 ngày 20/4/2022.

Giáp ranh với thửa đất số 3472 (pcl) và thửa đất số 4007 (pcl), của bà H là thửa đất số 4099 (pcl), tờ bản đồ số 3, diện tích 275,1m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp R, xã T, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ CT 584679, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CS 09527, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/11/2019 cho ông Trương Tấn V đứng tên, cập nhật biến động cho bà Trương Thị Bích H1 vào ngày 07/4/2021, theo hồ sơ số 290321 – 0159.CN.001.

Khi bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 3472 (pcl) từ bà Phạm Thị H4 và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 4007 (pcl) từ ông Phạm Văn H5 thì không có tiến hành đo đạc thực tế, chuyển nhượng dựa vào hồ sơ trích lục, bà H không có gặp bà Trương Thị Bích H1 để xác định ranh đất trước khi nhận chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng khoảng 02-03 tháng thì bà H tiến hành xây dựng hàng rào, đã tiến hành đồ đạc kiềng được khoảng $\frac{1}{2}$ ranh đất thì bà H1 ngăn cản vì cho rằng bà H xây hàng rào lấn đất bà H1 nên hai bên tranh chấp. Tại buổi hòa giải ngày 02/6/2022, Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh) đã tiến hành hòa giải toàn bộ phần ranh đất đang tranh chấp giữa bà H với bà H1.

Tại đơn khởi kiện, bà H yêu cầu bà H1 trả lại diện tích đất lấn chiếm là 100 m² đất tại thửa đất số 3472 (pcl). Sau khi có kết quả đo đạc, bà H xác định bà H yêu cầu bà H1 trả lại toàn bộ diện tích đất tại các khu đất: khu B, diện tích 27,2 m², khu C, diện tích 17,3 m² (thuộc thửa 3472(pcl)), khu E, diện tích 11,8 m² và khu F diện tích 8 m² (thuộc thửa 4007(pcl)) theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TL-2024 ngày 12/7/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C phê duyệt ngày 18/7/2024 (sau đây gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính số 19/TL-2024). Đối với bà Phạm Thị H4 là người đã chuyển nhượng thửa đất số 3472 (pcl) cho bà H và ông Phạm Văn H5 là người đã chuyển nhượng thửa đất số 4007 (pcl) cho bà H thì bà H xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì vì bà H4 (pcl) và ông H5 đã giao đất cho bà H đúng vị trí, hợp đồng đã hoàn tất.

Ông Nguyễn Hồng P là người đại theo ủy quyền của bà Bùi Thị H – người đại diện theo pháp luật của cháu K, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh

Trịnh Tấn Đ trình bày: anh Đ và cháu K thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến của bà H, không bổ sung gì thêm.

Tại văn bản thông báo ngày 22/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn H3 và bà Trần Ngọc T1 trình bày: ông H3 và bà T1 là cha mẹ của ông Trịnh Tuấn T3 – chồng của bà Bùi Thị H (đã chết), ông bà đã lập văn bản từ chối nhận di sản do ông Trịnh Tuấn T3 để lại vào ngày 31/7/2025 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An nên ông bà không còn liên quan đến các di sản của ông T3, ông bà thống nhất với tất cả ý kiến của bà H, anh Đ và cháu K. Do tuổi cao sức yếu nên ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và xét xử.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Trương Thị Bích H1 trình bày:

Thửa đất số 4099 (pcl), tờ bản đồ số 3, diện tích 275,1m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp R, xã T, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc do bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông Trương Tấn V vào năm 2021, lúc chuyển nhượng không có tiến hành đo đạc thực tế. Ông V nhận tặng cho thửa đất 4099 (pcl) từ bà Văn Thị C vào năm 2019, lúc này có tiến hành đo đạc thực tế. Thửa 4099 (pcl) được tách ra từ thửa 290, tờ bản đồ số 3, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh của bà C. Thửa đất số 290 bà C mua của ông Đặng Văn P1 từ rất lâu, lúc mua đất ông P1 giao cột mốc đất cho bà C là trụ cột xi măng mà bà sử dụng để xác định ranh khi Tòa án cùng các cơ quan chuyên môn đến vị trí tranh chấp để tiến hành đo đạc phân đất tranh chấp trong vụ án này (ranh đất bị đơn xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TL-2024). Ranh đất thửa 4099 (pcl) và 3472 (pcl) của bà H1 từ lúc ông P1 giao đất cho bà C đến nay không có thay đổi, gia đình bà H1 sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có việc bà lấn chiếm đất của bà H nên bà H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Đồng thời, bà H1 có những yêu cầu phản tố sau:

Công nhận cho bà H1 được tiếp tục quản lý sử dụng một phần thửa đất số 3472, tờ bản đồ số 3, diện tích 27,2 m² nằm ở vị trí khu B và diện tích 17,3 m² nằm ở vị trí khu C, cùng loại đất ONT, theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TL-2024.

Công nhận cho bà H1 được tiếp tục quản lý sử dụng một phần thửa đất số 4007, tờ bản đồ số 3, diện tích 11,8 m² nằm ở vị trí khu E và diện tích 8 m² nằm ở vị trí khu F cùng loại đất ONT, theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TL-2024.

Đề nghị cho bà H1 được đăng ký biến động và đứng tên quyền sử dụng đất đối với các khu nằm ở vị trí khu B diện tích 27,2 m², khu C diện tích 17,3 m² thuộc một phần thửa đất 3472, vị trí khu E diện tích 11,8 m²; khu F diện tích 8 m² thuộc một phần thửa đất 4007 theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TL-2024.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày: ông là chồng của bà H1, ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà H1, không có yêu cầu và bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đã được Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh tổng đạt hợp lệ thông báo thụ

lý, các văn bản tố tụng và được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến trình bày trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Trương Tấn V trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm như sau: thửa đất số 4099 (pcl) được tách từ thửa đất số 290 của bà Văn Thị C vào năm 2019, tuy nhiên, ông đã sử dụng ổn định và xây nhà trên thửa đất 4099 (pcl) từ năm 2012, đến năm 2019, mới chính thức lập hợp đồng tặng cho, tách thửa và được cấp GCNQSDĐ. Năm 2021, ông V chuyển nhượng toàn bộ nhà đất thửa 4099 (pcl) cho bà H1, đã giao nhà đất xong và hiện bà H1 cho ông ở nhờ. Trên đất, có các cây lâu năm do cha ông trồng. Từ năm 2012 đến năm 2023, ranh giới giữa thửa 4099 và thửa 3472 không phát sinh tranh chấp, việc bà H cho rằng gia đình ông V, bà H1 lấn đất là không có căn cứ.

Người làm chứng ông Đặng Văn P1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2025 như sau: ông P1 là người ở gần nhà với các thửa đất mà bà H và bà H1 đang tranh chấp, ông hoàn toàn không có bà con thân thích hoặc mâu thuẫn gì với bà H hay bà H1.

Nguồn gốc thửa đất 3472 (pcl), 4007 (pcl) bà H đang đứng tên quyền sử dụng đất và thửa đất số 4099 (pcl) mà bà H1 đang đứng tên quyền sử dụng đất trước đây là của ông P1, nhưng trước đây các thửa đất này là thửa đất số mấy thì ông P1 không nhớ rõ vì thời gian đã qua lâu. Khoảng năm một nghìn chín trăm chín mươi mấy, ông P1 có bán cho bà C (là mẹ của ông V và bà H1) một thửa đất có diện tích khoảng 1200m² nhưng là thửa số mấy thì ông P1 không nhớ chính xác. Sau đó, bà C tặng cho một phần thửa đất cho ông V, ông V đã cất nhà ở, phần còn lại thì bà C tặng cho bà H1. Sau này, phần đất bà C cho ông V và căn nhà trên đất cũng được ông V bán cho bà H1, đây cũng là thửa đất gắn liền với căn nhà mà bà H đang tranh chấp với bà H1. Khi bán đất cho bà C thì ông P1 giao đất đến phần ranh đất mà hiện nay bà H1 đang quản lý, sử dụng. Trên đất hiện nay vẫn còn 01 trụ cột do ông P1 cắm phân ranh để giao đất cho bà C. Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp thì bà H1 cũng chỉ trụ cột này để xác định ranh đất với bên phía bà H. Lúc bà C tặng cho đất ông V, ông V cất nhà, đồ đạc đúng như ranh đất mà ông đã chỉ, khi ông V cất nhà thì ông cũng không thấy có bất kỳ ai tranh chấp.

Nguồn gốc 02 thửa đất của bà H đang đứng tên quyền sử dụng đất cũng là của ông, do ông chuyển nhượng nhưng người nhận chuyển nhượng trước đây là ai thì ông không nhớ tên do người này không phải là dân tại địa phương. Thời gian chuyển nhượng khoảng vào năm 2005, 2006, lúc chuyển nhượng thửa đất này là thửa đất số mấy ông không nhớ rõ nhưng nay là thửa 3472 và thửa 4007. Khi chuyển nhượng, ông đã chỉ ranh giới rõ ràng, ranh đất mà ông chỉ là ngay trụ cột mà ông đã cắm phân ranh với bà C, khi giao đất cho chủ đất của thửa 3472 và 4007, bà C cũng có chứng kiến và các bên không có ai tranh chấp gì. Sau đó, chủ đất này tiếp tục chuyển nhượng cho nhiều người và chỉ ranh đất như thế nào thì ông không rõ. Nhưng ông khẳng định bà H1 đang quản lý sử dụng đúng hiện trạng đất mà ông P1 bán cho bà C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2026/DS-ST ngày 27/5/2026 Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 175, Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 31, 236 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 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.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Trương Thị Bích H1.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Bích H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị H.

Bà Trương Thị Bích H1 được quyền tiếp tục, quản lý, sử dụng và điều chỉnh quyền sử dụng đất đối với các khu B, diện tích 27,2 m², khu C, diện tích 17,3 m² cùng thuộc thửa đất số 3472, tờ bản đồ số 3, loại đất nuôi trồng thủy sản và khu E, diện tích 11,8 m², khu F diện tích 8 m² cùng thuộc thửa đất số 4007, tờ bản đồ số 3, loại đất ở tại nông thôn, cùng địa chỉ ấp R, xã T theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TL-2024.

Bà Trương Thị Bích H1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất ở tại nông thôn, lập thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Bùi Thị H, bà Trương Thị Bích H1 có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan đăng ký đất đai và Cơ quan tài nguyên môi trường có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích thửa đất 3742, 4007, 4099 trong GCNQSDĐ cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TL-2024.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). 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 biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá: bà Bùi Thị H phải chịu 22.300.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá, bà H đã nộp xong.

Về án phí: Buộc bà Bùi Thị H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0005039 ngày 21/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức (nay là Phòng thi hành án khu vực 6), bà H phải nộp tiếp 300.000 đồng. H6 lại bà Trương Thị Bích

H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0013769 ngày 01/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/6/2026 ông Nguyễn Hồng P là người đại diện theo uỷ quyền của bà H, ông Đ và cháu K kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm theo hướng yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn căn cứ vào quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Văn P1, sau đó chuyển nhượng qua nhiều chủ đất và chỉnh lý biến động sang tên cho bà Bùi Thị H, diện tích đất không thay đổi. Việc bà H1 cho rằng bà là người sử dụng phần đất tranh chấp ổn định lâu dài là không có căn cứ.

Bị đơn khẳng định quá trình sử dụng đất ổn định lâu dài đối với phần đất tranh chấp thông qua lời khai của người làm chứng Trương Tấn V, Đặng Văn P1 là chủ sử dụng cũ của thửa đất 4099, cột ranh mốc do ông Đặng Văn P1 cắm từ khi chuyển nhượng đất cho bà Văn Thị C. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng P là người đại diện cho bà H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị H, ông Đ, cháu K do ông P đại diện nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Bùi Thị H yêu cầu bà Trương Thị Bích H1 trả lại toàn bộ diện tích đất tại các khu đất: khu B diện tích 27,2 m², khu C diện tích 17,3 m² (thuộc thửa 3472), khu E diện tích 11,8 m² và khu F diện tích 8 m² (thuộc thửa 4007) theo Mạnh trích đo địa chính số 19/TL-2024.

[2.2] Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2023 và ngày 19/12/2024 của Toà án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Toà án nhân dân khu vực 6-Tây Ninh) thể hiện phần đất tranh chấp do bà Trương Thị Bích H1 đang quản lý sử dụng. Vị trí ranh đất bị đơn xác định (hướng tây) có 01 trụ bê tông, bà H1 trình bày do chủ đất cũ là ông Đặng Văn P1 cấm từ khi chuyển nhượng đất cho bà H1. (Ngoài ra còn có thêm 2 trụ bê tông khác cấm thẳng hàng do bà H1 cấm để xác định ranh với hộ giáp ranh). Trên đất tranh chấp có một cây chùm ruột, một cây ổi, một cây me do bà H1 trồng khoảng hơn 10 năm, một phần diện tích được bà H1 đổ đanl khoảng 9 m². Ngoài ra có một đoạn đà kiềng do bà H xây dựng khoảng 25m.

[2.3] Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/611-HD/TĐG LA-BDS ngày 30/12/2024 thể hiện: Phần đất tại các vị trí tranh chấp có giá trị 231.141.000 đồng; Công trình xây dựng trên đất (nền xi măng 9m²) có giá 1.042.000 đồng; Cây trồng trên đất có giá 580.000 đồng.

[2.4] Các đương sự thống nhất Mạnh trích đo địa chính số 19/TL-2024, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là Toà án nhân dân khu vực 6-Tây Ninh) và Chứng thư thẩm định giá nói trên làm chứng cứ.

[2.5] Xét nguồn gốc đất của bà Bùi Thị H: Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ khu vực C) cung cấp cho Tòa án xác định quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 3472 (pcl), 4007 (pcl) như sau: Thửa đất 3472 (pcl) và thửa đất 4007 (pcl) hiện tại do bà H đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là thửa 3472 của ông Đặng Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ú (tách ra từ thửa 287), ngày 14/12/2010, ông P1 và bà Ú chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim T4 và bà T4 được cấp GCNQSDĐ số BC 601141, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00609, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp vào ngày 28/12/2010. Ngày 06/3/2018, bà Nguyễn Kim T4 chuyển nhượng thửa 3472 cho ông Lê Minh Đ1, ông Đ1 được cấp GCNQSDĐ số CN 162974, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 06651, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/3/2018. Ngày 13/12/2018, ông Đ1 chuyển nhượng thửa 3472 cho ông Hà Văn T2, ông T2 được cấp GCNQSDĐ số CQ 855617, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 08289, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/01/2019. Ngày 04/10/2019, ông T2 đã tách một phần thửa để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nuôi trồng thủy sản thành đất ở tại nông thôn, tại thửa đất số 4007 (tách từ thửa 3472), tờ bản đồ số 3, diện tích 400m², theo Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 10/9/2019 của UBND huyện C, tỉnh Long An, thửa 3472 (pcl) là 822 m². Ngày 13/4/2021 UBND huyện C thu hồi 12,4 m² của thửa 3472 và 20 m² của thửa 4007 (pcl) để mở rộng đường M - Tân Lân nên diện tích còn lại của thửa 3472 là 809,6 m² và thửa 4007 là 380 m². Ngày 27/4/2021, ông Hà Văn T2 và bà Lê Thị

H7 (vợ ông T2) chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 3472 (pcl) cho bà Phạm Thị H4, bà H4 được cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 3472 (pcl), diện tích 809,6m² tại GCNQSDĐ số CQ 855617, theo hồ sơ số 070521-0081.CN.001 ngày 13/10/2021. Ngày 15/11/2021, bà H4 chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 3472 (pcl) cho bà Bùi Thị H, bà H được cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 3472 (pcl), diện tích 809,6m² tại GCNQSDĐ số CQ 855617, theo hồ sơ số 171121-0214.CN.001 ngày 07/12/2021. Ngày 27/4/2021, ông Hà Văn T2 và bà Lê Thị H7 (vợ ông T2) chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 4007 (pcl) cho ông Phạm Văn H5, ông H5 được cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 4007 (pcl) tại GCNQSDĐ số CT 106006, theo hồ sơ số 280421-0038.CN.001 ngày 21/10/2021. Ngày 20/4/2022, ông Phạm Văn H5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 4007 (pcl) cho bà Bùi Thị H, bà H được cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 4007 (pcl) tại GCNQSDĐ số CT 106006, theo hồ sơ số 008496.CN.003 ngày 26/5/2022.

[2.6] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất 4099, tờ bản đồ số 3: Thửa đất có nguồn gốc từ thửa đất số 290, tờ bản đồ số 3. Cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của người làm chứng Đặng Văn P1 xác định thửa 290, tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc của ông Đặng Văn P1 chuyển nhượng cho bà Văn Thị C. Tuy nhiên, hồ sơ không thể hiện việc chuyển nhượng này. Tại Bút lục 148, 149 thể hiện, vào ngày 19/4/2003 ông P1 bán cho bà C phần đất ngang 01m, dài 47m thửa 287 giáp thửa 290 của bà C. Việc chuyển nhượng này chỉ thể hiện bằng giấy viết tay, không đo đạc, không được công chứng, chứng thực. Tại Văn bản số 2837/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 22/5/20225 của Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh T xác định thửa đất số 290, tờ bản đồ số 3, diện tích 908 m², được UBND huyện C cấp cho bà Văn Thị C ngày 26/2/1998 (Bút lục số 361, 362). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Văn Thị C được vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01704/QSDĐ/0416-LA (Bút lục 331). Ngày 07/10/2019, bà Văn Thị C và ông Trương Văn L (chồng bà C) làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 290 (nay là thửa 4099) cho ông Trương Tấn V, ông V được cấp GCNQSDĐ số CT584679, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS09527, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/11/2019 đối với thửa 4099, diện tích 282 m², khi chuyển nhượng có tiến hành đo đạc thực tế. Ngày 04/02/2021, Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi 6,9 m² đất tại thửa 4099 theo Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 04/02/2021, thửa 4099 (pcl) là 275,1 m². Ngày 24/3/2021, ông Trương Tấn V chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4099 (pcl) cho bà Trương Thị Bích H1, bà H1 được cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4009 (pcl) tại GCNQSDĐ số CT584679, theo hồ sơ số 290321-0159.CN.001 ngày 07/4/2021. Phần còn lại của thửa 290 được bà Văn Thị C và chồng là ông Trương Văn L tặng cho bà Trương Thị Bích H1 vào năm 2019. Đồng thời, Sở N khẳng định thủ tục, trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Tấn V là đúng quy định.

[2.7] Xét thấy, bà Bùi Thị H nhận chuyển nhượng các thửa đất 3472 và 4099 là chuyển nhượng nguyên thửa nên không đo đạc là đúng quy định. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Đặng Văn P1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim T4 thì thửa đất

3472 được tách ra từ thửa 287 nên được đo đạc (thể hiện tại Bút lục số 244). Như vậy, ranh thửa đất 3472 đã được xác định từ năm 2010. Đến ngày 04/10/2019, ông Hà Văn T2 (một trong các chủ đất trước đó) đã tách một phần thửa 3472 để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nuôi trồng thủy sản thành đất ở tại nông thôn, tại thửa đất số 4007 (tách từ thửa 3472), tờ bản đồ số 3, diện tích 400m², theo Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 10/9/2019 của UBND huyện C, tỉnh Long An. Khi tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan chuyên môn đã tiến hành đo đạc để xác định vị trí thửa đất 4007. Vị trí các thửa đất 3472, 4007 phù hợp với ranh bản đồ tại Mảnh trích đo địa chính số 19/TL-2024. Cùng năm 2019, bà Văn Thị C tặng cho phần đất thửa 4099 cho ông Trương Tân V. Khi đo đạc thửa đất 4099 tách ra từ thửa 290 cũng không xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 4099. Như vậy, diện tích đất của bà Bùi Thị H đã được xác định theo hồ sơ đo đạc khi ông P1 chuyển nhượng cho bà T4 vào năm 2010 và hồ sơ đo đạc chuyển mục đích sử dụng đất của ông Hà Văn T2 vào năm 2019. Diện tích đất thửa 4099 của bà H1 đã được xác định tại Mảnh trích đo năm 2019 khi bà C tách thửa đất chuyển quyền sử dụng cho ông V. Cấp sơ thẩm cho rằng thửa đất số 3742 qua nhiều lần chuyển nhượng đều không có tiến hành đo đạc thực tế nên không thể căn cứ vào GCNQSDĐ để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai là không có căn cứ.

Ông Đặng Văn P1 cho rằng, ông P1 là người chuyển nhượng thửa đất 290 cho bà C nhưng không có tài liệu chứng minh. Phía bị đơn cho rằng, trụ cột ranh phía tây thửa đất do ông P1 cắm khi chuyển nhượng đất cho bà C. Mốc ranh này không được nguyên đơn thừa nhận, không được cơ quan quản lý đất đai công nhận và không phù hợp Mảnh trích đo của các thửa đất 3472, 4007 và 4099 mà các đương sự đã sử dụng để chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Mặt khác, như phân tích ở trên, hồ sơ chỉ thể hiện vào năm 2003, ông P1 làm giấy tay bán cho bà C 1m đất nhưng không làm thủ tục sang tên. Khi ông P1 tách thửa 287 để chuyển nhượng cho bà T4 vào năm 2010 (sau khi chuyển nhượng cho bà C), cũng không chứa lại phần đất này. Giữa ông P1, bà T4 và bà C đều không có thỏa thuận nào liên quan đến phần đất 1m ngang mà ông P1 chuyển nhượng giấy tay cho bà C. Như vậy, cấp sơ thẩm cho rằng, bà C và sau đó là ông V, bà H1 là người sử dụng ổn định lâu dài đối với phần đất tranh chấp là không có căn cứ. Do đó cần xác định phần đất tranh chấp khu B, diện tích 27,2 m², khu C, diện tích 17,3 m² (thuộc thửa 3472), khu E, diện tích 11,8 m² và khu F diện tích 8 m² (thuộc thửa 4007) theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TL-2024 thuộc quyền sử dụng của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Bùi Thị H.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bà H1: Như đã phân tích ở trên, có cơ sở xác định yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[4] Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử, giữ nguyên bản án sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Toà án nên không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 22.300.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá. Do yêu cầu của bà H được chấp nhận nên bà H1 phải chịu chi phí tố tụng. Bà H1 phải hoàn trả số tiền này cho bà H.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Án phí phúc thẩm dân sự: Kháng cáo của bà H được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 137 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Trương Thị Bích H1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 117/2026/DS-ST ngày 27/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6-Tây Ninh:

1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với các khu B diện tích 27,2 m²; khu C, diện tích 17,3 m² cùng thuộc thửa đất số 3472, tờ bản đồ số 3, loại đất nuôi trồng thủy sản và khu E, diện tích 11,8 m², khu F diện tích 8 m² cùng thuộc thửa đất số 4007, tờ bản đồ số 3, loại đất ở tại nông thôn, cùng địa chỉ ấp R, xã T, tỉnh Tây Ninh theo Mạnh trích đo địa chính số 19/TL-2024 thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Bích H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị H.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá: bà Trương Thị Bích H1 phải hoàn trả cho bà Bùi Thị H 22.300.000 đồng (Hai mươi hai triệu, ba trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trương Thị Bích H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0013769 ngày 01/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí, bà H1 không phải nộp thêm.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0005039 ngày 21/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức (nay là Phòng thi hành án khu vực 6 – Tây Ninh).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị H, ông Trịnh Tấn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Bùi Thị H và ông Trịnh Tấn Đ nộp tại biên lai thu số 0013369 và 0013370 ngày 12/6/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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, Điều 7 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 6 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hoàng Thị Thuý Lành