

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 166/2026/DS-PT

Ngày: 02/02/2026

“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: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Đinh Tiền Phương

Bà Đinh Thị Ngọc Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - 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 Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 873/2025/TLPT-DS, ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 227/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 981/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Quốc H, sinh năm 1968 và bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Số 27/22, khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Dương Lê T, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2024; có mặt.

Ông Võ Quốc H chết ngày 26/4/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H những người sau:

- Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1946; địa chỉ: Khu phố 4, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

- Anh Võ Quốc M, sinh năm 1991; địa chỉ: Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

- Anh Võ Quốc G, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 30/5, Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

- Chị Võ Thị Ngọc G, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Anh Võ Quốc G, theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2025; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Anh M, chị G: Anh Dương Lê T, theo hợp đồng ủy quyền ngày 20/8/2025; có mặt.

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 44/5, đường Huỳnh Công G, Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 13-3-2024 của nguyên đơn và các lời khai tại Tòa án của người đại diện theo ủy quyền anh Dương Lê T trình bày:*

Trước đây vợ chồng ông Võ Quốc H và bà Trần Thị Kim L có nhận sang nhượng phần đất diện tích 171,10 m², thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 49, tọa lạc khu phố C, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 529542 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ): H02228/P3; trên đất có căn nhà. Sau đó ông H, bà L muốn tặng lại cho con là anh Võ Quốc G nên thực hiện thủ tục đo đạc thì phần đất tăng diện tích thêm khoảng 72 m², do giữa phần đất của ông H, bà L giáp ranh với đất nhà chị Nguyễn Thị T nên liên hệ với chị T để ký tứ cận làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì chị T không đồng ý yêu cầu trả cho chị 16 m² đất.

Ngày 13-3-2024 ông H, bà L khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất khoảng 56 m² nằm giữa thửa đất số 125 của ông bà và thửa 182 của chị T (tờ bản đồ số 49) và phần diện tích 16 m² nằm trong thửa đất số 125, tờ bản đồ số 49 thuộc quyền sử dụng của ông bà. Nay giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thống nhất theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/01/2025; yêu cầu công nhận diện tích 76.9 m² nằm trong thửa đất số 125 của ông H, bà L.

** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H:*

- *Anh Võ Quốc G trình bày:* Anh là con ruột của ông Võ Quốc H trước đây,

cha anh có khởi kiện yêu cầu công nhận phần diện tích đất tăng khoảng 76 m², theo kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần đo đạc địa chính Tây Ninh diện tích thực tế là 76,9 m² nằm trong thửa đất số 125, tờ bản đồ số 49; tọa lạc tại Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh). Anh yêu cầu công nhận phần đất diện tích 76,9 m² theo kết quả đo đạc, phần đất hiện anh đang quản lý sử dụng.

- Bà Trương Thị Đ trình bày tại bản tự khai ngày 18/8/2025: Bà là mẹ ruột của ông Võ Quốc H; trước đây con bà có khởi kiện yêu cầu công nhận phần diện tích đất tăng, theo kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần đo đạc địa chính Tây Ninh diện tích đất thực tế là 76,9 m². Nay bà yêu cầu công nhận phần đất diện tích 76,9 m² theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần đo đạc địa chính Tây Ninh nằm trong thửa đất số 125, tờ bản đồ số 49; tọa lạc tại Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh).

* Đại diện ủy quyền của anh Võ Quốc M và chị Võ Thị Ngọc G: Anh Dương Lê T trình bày:

Anh M và chị G thống nhất theo ý kiến của bà Đ và anh G yêu cầu công nhận phần đất diện tích 76,9 m² theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần đo đạc địa chính Tây Ninh nằm trong thửa đất số 125, tờ bản đồ số 49; tọa lạc tại Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh) Anh M, chị G không bổ sung gì thêm.

* Bị đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:

Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Quốc H và bà Trần Thị Kim L; thời gian trước đây, con ông H anh G có đến yêu cầu chị ký tên tứ cận nhưng chị nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp ngân hàng nên không thể xem và ký được; chị có yêu cầu nhận chính lý lại phần đất chị bị thiếu diện tích bao nhiêu chị không rõ, do lúc địa chính đo lại nói phần đất của chị bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chị thống nhất thừa nhận phần diện tích 56 m² giữa thửa đất 125 và thửa số 182 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Đối với yêu cầu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai chị yêu cầu nếu hai bên thỏa thuận với nhau được để công nhận cho hai bên, mỗi bên một nửa; còn đối với yêu cầu 16 m², thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 49 thuộc quyền sử dụng đất của chị nên chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất chị đang sử dụng thiếu so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Chị thống nhất theo sơ đồ hiện trạng, thừa nhận phần diện tích 76,9 m² giữa thửa đất 125 và thửa đất số 182 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ai; nếu hai bên thỏa thuận với nhau được để công nhận cho hai bên thì mỗi bên một nửa.

Tại Bản án số 227/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân khu vực 10 - Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Quốc H là bà Trương Thị Đ, anh Võ Quốc M, anh Võ Quốc G, chị Võ Thị Ngọc G đối với bị đơn chị Nguyễn Thị T về tranh chấp quyền sử dụng đất; giữ nguyên hiện trạng, bà Trần Thị Kim L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H bà Trương Thị Đ, anh Võ Quốc M, anh Võ Quốc G, chị Võ Thị Ngọc G được quản lý sử dụng phần đất diện tích 76.9 m² tọa lạc tại khu phố 3, Phường 3, thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh).

Các bên đương sự được đến cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký điều chỉnh biến động theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/9/2025 bà Nguyễn Thị T kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của **chị Nguyễn Thị T** được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời

hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Võ Quốc H, bà Trần Thị Kim L yêu cầu công nhận diện tích 76.9m² tọa lạc tại khu phố 3, Phường 3, thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh) thuộc quyền sử dụng của ông bà. Chị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của **chị Nguyễn Thị T** thấy rằng:

[3.1] Căn cứ theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 03/SĐHT ngày 20/01/2025 của Công ty Cổ phần đo đạc Địa chính Tây Ninh cung cấp thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 76,9m² thuộc 01 phần thửa 125 tờ bản đồ số 49 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất của nguyên đơn có nguồn gốc mua của ông Lâm Văn Đ bà Lê Thị Nguyệt diện tích 362m² được cấp GCNQSD đất số: AG 529542, số vào sổ cấp GCNQSDĐ : H02228/P3, ngày 14-8-2006 do UBND thị xã Tây Ninh cấp cho ông H và bà L diện tích 171,1 m² thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 49, trên đất có căn nhà tường ngang 7m x dài 14m.

Phần đất của bị đơn GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BN 609614, số vào sổ cấp GCN: CH02336, ngày 20/6/2013 do UBND thị xã Tây Ninh cấp cho bà Thuận diện tích 75,6 m² thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 49.

[3.2] Căn cứ Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 03/SĐHT ngày 20/01/2025 của Công ty Cổ phần đo đạc Địa chính Tây Ninh thể hiện: Thửa đất số 125, diện tích giấy chứng nhận 171,1m², diện tích hiện trạng 248,0m² tăng so với GCNQSDĐ là 76,9m². Thửa đất số 182 diện tích giấy chứng nhận là 75,6m², diện tích hiện trạng là 81,5 m² tăng so với GCNQSDĐ là 5,9m². Như vậy cho thấy hiện phần đất của ông H, bà L và bà Thuận đang sử dụng đều tăng so với diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ.

Theo Giấy sang nhượng đất ngày 24/11/2003 thể hiện ông Lâm Văn Đ bán cho ông H một phần đất thổ cư diện tích 362m² đất tọa lạc tại Khu phố 3, Phường 3 thị xã Tây Ninh (trong đó có một căn nhà tường ngang 7m, dài 14m) và tại đơn xác nhận ngày 22/8/2025 của ông Võ Văn G được hàng xóm ở xung quanh phần đất tranh chấp, trong đó có ông Lâm Văn Đ xác nhận năm 2003 cha mẹ ông có sang nhượng của ông Lâm Văn Đ phần đất diện tích 362m², trong đó có một căn nhà tường ngang 7m, dài 14m nằm trong phần diện tích 76,9m² thuộc thửa đất 125, tờ bản đồ 49 và được ngăn cách với thửa đất 182 của bà Thuận; ngôi nhà tường cũ và bờ rào bằng gạch cũ nằm trong diện tích 76,9m² thuộc thửa đất 125, tờ bản đồ 49; hàng gạch cũ là ranh đất được xây dựng từ lâu để ngăn cách với nhà bà Thuận được sử dụng ổn định liên tục từ lúc sang nhượng đến nay.

[3.3] Như vậy có cơ sở xác định phần diện tích 76,9 m² thuộc thửa đất 125 được ông H, bà L sử dụng ổn định, lâu dài hơn 20 năm, từ trước đến nay không có tranh chấp.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Quốc H, bà Trần Thị Kim L đối với chị Nguyễn Thị T, yêu cầu công nhận phần đất diện tích 76,9m² nằm trong thửa đất số 125 của ông H, bà L là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm **chị Nguyễn Thị T** kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên **chị Nguyễn Thị T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của **chị Nguyễn Thị T**.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 227/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 158; Điều 175; Điều 176; Điều 221 của Bộ luật Dân sự; Điều 26; Điều 235; Điều 236 Luật Đất đai; Điều 147; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Quốc H là bà Trương Thị Đ, anh Võ Quốc M, anh Võ Quốc G, chị Võ Thị Ngọc G đối với bị đơn chị Nguyễn Thị T về tranh chấp quyền sử dụng đất; giữ nguyên hiện trạng, bà Trần Thị Kim L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H là bà Trương Thị Đ, anh Võ Quốc M, anh Võ Quốc G, chị Võ Thị Ngọc G được quản lý sử dụng phần đất diện tích 76.9 m² tọa lạc tại khu phố 3, Phường 3, thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh).

Các bên đương sự được đến cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký điều chỉnh biến động theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Kim L tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.875.000 đồng theo biên lai thu số: 0002635 ngày 08/4/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh).

3. Chi phí tố tụng: Chị T phải chịu tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản và thẩm định tại chỗ số tiền 24.500.000 đồng, số tiền này anh Tài là người đại diện cho ông H, bà L đã nộp nên chị T có trách nhiệm trả lại cho bà L và những người thừa kế của ông H.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí **chị Nguyễn Thị T** đã nộp theo Biên lai thu số 0004703 ngày 19/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận **chị T** đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 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:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 10-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Dương Thúy Hằng