

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 261/2026/DS-PT
Ngày: 10-3-2026
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 Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán:

- + Bà Lê Thị Bích Tuyền
- + Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, 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 Khánh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1033/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST, ngày 19-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2026/QĐXX-PT, ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Thi Văn N, sinh năm 1956; trú tại: Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Anh Lê Tân P, sinh năm 1989 và chị Nguyễn Trúc L, sinh năm 1991; trú tại: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L: Ông Phan Văn C, sinh năm 1958; trú tại: Ấp G, xã N, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Tân P: Luật sư Nguyễn Hoàng L1, Văn phòng L5, Đoàn Luật sư tỉnh T có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Thi Thị T, sinh năm 1967; trú tại: Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bà Vương Thị M, sinh năm 1957; trú tại: Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Vương Thị M: Ông Thi Văn N

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963; trú tại: Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

- Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: Ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Toà án không triệu tập.

4. Người kháng cáo: ông Thi Văn N là nguyên đơn và anh Lê Tân P, chị Nguyễn Trúc L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 8 năm 2020 và ngày 31 tháng 8 năm 2023, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Thi Văn N (đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vương Thị M) trình bày và yêu cầu:

Năm 1985, cha của ông N là cụ Thi Văn M1 có cho tập đoàn mượn đất để gom dân ở tập trung. Tập đoàn giao cho ông Ca Văn T1 (T2) một phần đất để ở và làm ăn, sinh sống, lúc đó chỉ cất nhà tạm. Đến năm 1987 tập đoàn trả đất lại cho chủ cũ, cụ M1 có đòi lại đất nhưng ông T1 (T2) xin được ở lại, sau này nếu cụ M1 bán thì ông T1 (T2) mua. Sau đó ông T1 (T2) cho con của ông là bà Ca Thị H một phần đất cất nhà tạm để ở. Năm 2013, bà H chuyển đất và nhà cho cháu của bà là Lê Tân P ở. Vợ chồng anh P và chị L có nói với bà Thi Thị T (em ông N) là sau này có bán đất thì vợ chồng anh P, chị L mua. Hiện nay cụ M1 và ông T1 (T2) đã chết.

Đất anh P đang ở thuộc một phần thửa 667, 666, 678, 665, 684, 680 và 682, tờ bản đồ số 7, diện tích khoảng 400m² (10x40m), tọa lạc tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Các thửa đất trên do ông N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 5860914 số vào sổ cấp GCN số 00799 QSDĐ/0607-LA, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 15-4-1998.

Từ năm 2013 đến năm 2018, mỗi năm bà T đều đến nhà anh P thu tiền cho thuê đất với giá 300.000 đồng/năm.

Tháng 03/2017, ông N thông báo sẽ bán đất. Tháng 03/2018, ông N quyết định bán đất. Ông N có mời anh P đến nhà ông Phạm Thanh L2 để thỏa thuận việc mua bán đất nhưng anh P không đến dự, nhưng có ông Ca Văn C1 và ông Ca Văn L3 là 02 người câu ruột của anh P đại diện cho các người đang sống trên đất của ông N đến dự và có thỏa thuận giá mua đất như sau: Ngang 01mét dài 40mét (trong nền nhà) với giá 17.000.000 đồng/mét ngang; ngoài nền nhà, ai muốn mua thêm thì giá 23.000.000 đồng/mét ngang (01x40m), với điều kiện trả tiền 02 lần (lần 1 trả ngày 30-12-2018, lần 2 trả ngày 30-12-2019). Ngày 31-3-2019, ông N thu tiền mua đất lần 1 thì anh P không trả tiền. Ngày 15-4-2019, anh P có nói là khi nào ông L3 trả tiền mua đất cho ông N thì anh P cũng trả, nhưng đến nay vẫn không có ai trả tiền cho ông N.

Ngày 24-12-2019 và 02-7-2020, Ủy ban nhân dân xã M đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Ông N thống nhất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá; ông N thống nhất diện tích tranh chấp thực tế theo Mảnh trích đo.

Trước đây ông N yêu cầu: Buộc anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L có nghĩa vụ di dời căn nhà trả lại cho ông N diện tích đất 759m² thuộc một phần thửa 667, 666, 678, 665, 684, 680, 682 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa, ông N xét thấy trên đất có nhà ở của anh P, chị L, nên ông N thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện:

Ông N đồng ý giao quyền sử dụng đất lại cho anh P, chị L theo thực tế sử dụng theo Mảnh trích đo; ông N yêu cầu anh P, chị L trả lại cho ông N giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 759m² (theo số đo thực tế) thuộc một phần thửa 667, 666, 678, 665, 684, 680 và 682, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và giá trị tính theo giá của Chứng thư thẩm định giá.

Bà M thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông N.

Theo các đơn khởi kiện phản tố đề ngày 31 tháng 8 năm 2023, ngày 20 tháng 9 năm 2024 và ngày 03 tháng 8 năm 2025, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L do ông Phan Văn C đại diện trình bày và yêu cầu:

Về nguồn gốc đất: Sau năm 1975, Nhà nước có quy hoạch cho các hộ dân không có đất về ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông bà ngoại của anh P là ông Ca Văn T2

và bà Lương Thị P1 được nhận diện tích đất ngang khoảng 40mét, dài khoảng 65mét vào năm 1979. Gia đình ông T2 sử dụng ổn định đến năm 2010, anh P lập gia đình thì ông bà ngoại của anh P cho anh P phần đất có diện tích khoảng 520m² (8x65m).

Về quá trình sử dụng đất: Gia đình ông P sử dụng ổn định không có ai tranh chấp trên phần đất này năm 2010 đến nay, trên phần đất có cất 01 căn nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tôn ngang 4,5mét, dài 19mét, tổng diện tích khoảng 85,5m².

Năm 1979, ông bà ngoại của anh P về ở trên phần đất được Nhà nước cấp, những năm đầu có đóng thuế nhưng khi xin đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất thì xã không cho đăng ký, từ đó đến nay cũng không có một quyết định thu hồi đất nào của các cấp chính quyền đối với gia đình ông P ở trên phần đất này.

Anh P và chị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N.

Anh P, chị L yêu cầu:

+ Công nhận cho anh P, chị L diện tích tổng diện tích 759m² theo thực tế tại Mảnh trích đo số 259/2023 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18-7-2023 (07 khu A và 05 khu C).

+ Ngoài ra, trước đây anh P, chị L yêu cầu Tòa án: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thi Văn N diện tích 759m² theo thực tế tại mảnh trích đo số 259/2023 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18-7-2023 (07 khu A và 05 khu C).

Nay tại phiên tòa, anh P, chị L thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thay bằng yêu cầu: Đề nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đối với các phần thửa đất nêu trên cho anh P, chị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi Thị T trình bày: Bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Thi Văn N và không có yêu cầu khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, Luật sư Nguyễn Hoàng L1 trình bày:

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn.

Bị đơn sử dụng đất từ năm 1979 (thời gian sử dụng đất trước khi Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực, chỉ công nhận người trực tiếp sử dụng đất), đến năm 2019 ông N mới khởi kiện; Nhà nước giao đất cho gia đình anh P từ năm 1979, gia đình anh P chiếm hữu ngay tình trên 30 năm (40 năm); Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông

N là không đúng đối tượng vì ông N không có sử dụng đất, trong khi gia đình anh P đang sử dụng đất ổn định, lâu dài; Nhà nước muốn giao đất cho ông N phải thu hồi đất của anh P theo khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 1993; Đất anh P là đất ở, được hình thành qua quá trình gia đình anh P sử dụng từ trước 15-10-1993, nên công nhận quyền sử dụng đất cho anh P là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và chỉnh lý biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn sang tên bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST, ngày 19-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, khoản 1 và 3 Điều 228, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 92 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 100, 166 và 203 Luật Đất đai 2013; 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thi Văn N “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L.

Buộc anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L phải trả cho ông Thi Văn N 716.277.800 đồng (bảy trăm mười sáu triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn, tám trăm đồng) giá trị quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Thi Văn N.

Công nhận cho anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L quyền sử dụng đất diện tích 759m², cụ thể:

+ (khu A1) thửa 667 diện tích 86m² (**LUC**), (khu A) thửa 666 diện tích 339m² (**LUC**), (khu A) thửa 678 diện tích 87m² (**BHK**), (khu A) thửa 665 diện tích 16m² (**BHK+ONT**), (khu A) thửa 684 diện tích 4m² (**BHK+ONT**), (khu A) thửa 680 diện tích 86m² (**BHK+ONT**), (khu A) thửa 678 diện tích 9m² (**BHK**).

+ (khu C) thửa 685 diện tích 2m² (**BHK+ONT**), (khu C) thửa 684 diện tích 45m² (**BHK+ONT**), (khu C) thửa 682 diện tích 42m² (**LUC**), (khu C) thửa 678 diện tích 24m² (**BHK**), (khu C) thửa 680 diện tích 19m² (**BHK+ONT**)”.

Phần đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Đất do ông Thi Văn N đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 5860914 số vào sổ cấp GCN số 00799 QSĐĐ/0607-LA, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 15-4-1998. Vị trí cụ thể theo Mảnh Trích đo địa chính số 259-2023 của Trung tâm Q biển khu vực phía Nam ngày 21-6-2023, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18-7-2023. Hiện trạng theo Theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp lập ngày 12-4-2021.

Anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký và yêu cầu cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 02/10/2025, bị đơn là anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu thanh toán toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất theo các chứng thư thẩm định.

Ngày 03/10/2025, nguyên đơn là ông Thi Văn N nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn thanh toán cho ông toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất theo các chứng thư thẩm định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn là ông Thi Văn N đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của ông và sửa một phần bản án sơ thẩm. Bị đơn là anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, 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 của các đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 19/9/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 02 và 03/10/2025 bị đơn và nguyên đơn làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Đất tranh chấp có diện tích 759m² (theo số đo thực tế) thuộc một phần thửa 667, 666, 678, 665, 684, 680 và 682, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh), theo Mảnh T3 đo được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 18-7-2023.

Đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha ông N (là cụ Thi Văn M1) sử dụng từ trước năm 1975 để lại cho ông N. Sau năm 1975 thì cụ M1 cho gia đình cho ông Ca Văn T1 (T2) ở nhờ, sau này nếu cụ M1 bán thì ông T1 mua. Sau đó ông T1 cho con là bà Ca Thị H một phần đất cất nhà tạm để ở đến năm 2013, bà H chuyển đất và nhà cho cháu của bà là anh Lê Tân P ở cho đến nay. Đất cụ M1 để lại ông N- ông N có đóng thuế quyền sử dụng đất và kê khai đăng ký, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 5860914, sổ vào sổ cấp GCN: 00799 QSDĐ/0607-LA, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 15-4-1998; trong đó có diện tích đất anh P, chị L đang quản lý sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc vợ chồng anh P, chị L trả cho ông N 70% giá trị phần đất tranh chấp là 716.277.800 đồng; công nhận cho anh P, chị L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 759m² đất tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Ông Thi Văn N kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh P, chị L trả cho ông toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất 759m² theo các chứng thư thẩm định là 1.023.254.000 đồng.

Xét thấy nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ M1 để lại cho ông N, ông N kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật về đất đai. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì cụ M1 có cho ông Ca Văn T1 (T2) ở nhờ vào năm 1979, sau đó là các con ông T1 và hiện nay anh P là cháu ông T1 đang sử dụng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh P, chị L trả cho ông N 70% giá trị đất tranh chấp là có xem xét đến thời gian dài gia đình anh P đã sử dụng, bồi đắp làm tăng giá trị đất, xem xét đến điều kiện, hoàn cảnh anh P, chị L sau khi trả 70% giá trị đất cho ông N thì còn được chỗ ở để đảm bảo cuộc sống.

Do vậy, ông N kháng cáo yêu cầu vợ chồng anh P, chị L trả 100% giá trị đất là không được chấp nhận.

[3.2] Anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận trả giá trị quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông N.

Anh P cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc do nhà nước cấp cho gia đình ông ngoại anh P là ông Ca Văn T2 (Tung) vào năm 1979 và sau đó ông T1 cho đất con cháu cất nhà ở trong đó có anh P nhưng anh P không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh; gia đình anh P không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và cũng không khiếu nại về việc cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

Tại Công văn số 3182/UBND-TNMT ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An xác định:

“Phần đất tranh chấp diện tích là 759m² trước năm 1980 do Ủy ban nhân dân xã M quản lý, đến năm 1980 do Ủy ban nhân dân xã M quản lý.

Vào thời gian sau chiến tranh biên giới Tây - Nam (năm 1979), Ủy ban nhân dân xã M không có xét giao cấp đất ở cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống tiếp giáp theo trục lộ giao thông. Ông Lê Văn P2 và bà Nguyễn Trúc L không được Ủy ban nhân dân xã M, Ủy ban nhân dân xã M hoặc Tập đoàn sản xuất xét giao cấp, cũng không nhận chuyển nhượng hoặc được tặng cho từ người khác”.

Do vậy, có căn cứ xác định anh P2, chị L ở nhờ trên đất của ông N và ông N đồng ý giao quyền sử dụng đất cho anh P2, chị L4 và Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh P2, chị L4 trả cho ông N 70% giá trị đất là có xem xét đến công sức của các bên. Anh P2, chị L

kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của ông N và vợ chồng anh P2, chị L; đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận, giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Ông Thi Văn N là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm; anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Thi Văn N và bị đơn là anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST, ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2-Tây Ninh.

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, khoản 1 và 3 Điều 228, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 92 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 100, 166 và 203 Luật Đất đai 2013; 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.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thi Văn N “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L.

Buộc anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L phải trả cho ông Thi Văn N 716.277.800 đồng (bảy trăm mười sáu triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn, tám trăm đồng) giá trị quyền sử dụng đất.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Thi Văn N.

Công nhận cho anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L quyền sử dụng đất diện tích 759m², cụ thể:

+ (khu A1) thửa 667 diện tích 86m² (**LUC**), (khu A) thửa 666 diện tích 339m² (**LUC**), (khu A) thửa 678 diện tích 87m² (**BHK**), (khu A) thửa 665 diện tích 16m²

(BHK+ONT), (khu A) thửa 684 diện tích 4m² **(BHK+ONT)**, (khu A) thửa 680 diện tích 86m² **(BHK+ONT)**, (khu A) thửa 678 diện tích 9m² **(BHK)**.

+ (khu C) thửa 685 diện tích 2m² **(BHK+ONT)**, (khu C) thửa 684 diện tích 45m² **(BHK+ONT)**, (khu C) thửa 682 diện tích 42m² **(LUC)**, (khu C) thửa 678 diện tích 24m² **(BHK)**, (khu C) thửa 680 diện tích 19m² **(BHK+ONT)**.

Phần đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Đất do ông Thi Văn N đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 5860914 số vào sổ cấp GCN số 00799 QSDĐ/0607-LA, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 15-4-1998. Vị trí cụ thể theo Mảnh Trích đo địa chính số 259-2023 của Trung tâm Q biển khu vực phía Nam ngày 21-6-2023, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18-7-2023. Hiện trạng theo Theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp lập ngày 12-4-2021.

Anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký và yêu cầu cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2.2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L phải chịu 30.513.000 đồng (ba mươi triệu, năm trăm mười ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và lệ phí đo vẽ, định giá tài sản. Số tiền chi phí tố tụng ông Thi Văn N đã nộp tạm ứng và chi phí xong, nên buộc anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L có nghĩa vụ nộp trả cho ông Thi Văn N 30.513.000 đồng (ba mươi triệu, năm trăm mười ba nghìn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Thi Văn N thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định của pháp luật.

Anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L phải chịu 32.651.112 đồng (ba mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi một nghìn, một trăm mười hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005306 ngày 20-9-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (sau sáp nhập thuộc Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh), anh P, chị L còn phải nộp tiếp 32.351.112 đồng (ba mươi hai triệu, ba trăm năm mươi một nghìn, một trăm mười hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Thi Văn N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Anh Lê Tân P và chị Nguyễn Trúc L phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006187 và số 0006186 ngày 08/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Tây Ninh.

5. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN
- Phòng KTNV&THA
- TAND Khu vực 2-TN
- THADS tỉnh TN
- Những người tham gia tố tụng
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Lê Hữu Chiến