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

Bản án số: 687/2026/DS-PT
Ngày: 20-5-2026
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 Phạm Thị Hồng Vân

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

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

Ngày 20 tháng 5 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 1101/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2025/DS-ST ngày 12-9-2025 Tòa án nhân dân Khu vực 10- Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Thành T, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, hẻm E, đường N, Khu phố G, Phường H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Thành T: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu phố G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn*: Bà Phan Thị Tuyết S, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, đường N, Khu phố G, Phường H, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, Khu phố G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Phan Kiều L, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, hẻm E, đường N, Khu phố G, Phường H, tỉnh Tây Ninh.

3. Ông Đặng Anh D, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, đường N, Khu phố G, Phường H, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phan Thành T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Thành T và bà H người đại diện theo uỷ quyền của ông T trình bày:*

Trước đây ông được cha mẹ cho 01 Phần đất thuộc thửa 470; Tờ bản đồ số 22, diện tích 358.5m^2. Đất toạ lạc tại: ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh cho cách nay khoảng 30 năm nhưng đến năm 2009 mới đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H02965 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/11/2009 cho ông Phan Thành T đứng tên. Khi mới cho đất thì ông có cất nhà lá ở trên đất. Đến khoảng năm 2005 ông có đi chạy xe và ở tại T đi đi về về, mẹ ông có qua ở trên căn nhà của ông. Khoảng mấy chục năm trước bà S em ruột của ông có về cất nhà lá và làm chuồng bò ở phía sau đất của ông là đuôi phần đất của ông mà hiện nay đang tranh chấp. Do ông nghĩ là anh em ruột nên cho cất nhà ở nhờ khi nào ông cần sử dụng đất thì bà S phải trả lại đất cho ông, bà S cũng đồng ý như vậy.

Sau đó, bà S cũng được mẹ ông cho 1 phần đất nằm ở phía sau đất của ông và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Khoảng năm 2009, bà S cất nhà tường trên đất thì ông không có ở nhà nên không biết để ngăn cản. Đến khi ông bán đất cho con nuôi ông tên Nguyễn Ngọc A vào năm 2021 đo đạc lại thì ông mới biết đất bị bà S lấn chiếm, diện tích đất chỉ còn lại 323,4m^2. Nên ông chỉ bán cho Ngọc A diện tích đất này thôi, còn lại thì đã bị bà S lấn chiếm hết.

Nay ra toà ông khởi kiện yêu cầu bà S trả lại cho ông 01 phần đất ngang 4,1m, dài khoảng 9,3m qua đo đạc thực tế có diện tích 36,3m^2, chiều ngang mặt trước giáp đường dài 4,17m, chiều ngang mặt hậu dài 3.57m; chiều dài giáp đất Ngọc A 8.68m, chiều dài giáp đất bà sương 8.75m. Phần đất này hiện nay vẫn nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số H02965 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/11/2009 do ông đứng tên.

Bị đơn bà Phan Thị Tuyết S trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2025:

Cha bà là ông Phan Ngọc M và mẹ bà là Phạm Thị H1, khi còn sống có tạo lập được 01 phần đất có diện tích ngang 30m, dài 50m. Cha mẹ đã chia cho anh em bà xong khi còn sống. Bao gồm: Ông Phan Hữu P 01 phần đất ngang 8m, dài 50m, ông T 02 phần đất có chiều ngang bao nhiêu thì bà không biết, chiều dài khoảng 50m (hết đất) và bà cũng được cha mẹ cho 1 phần đất ngang 06m, dài 22,40m, có tổng diện tích 133.4m2, thuộc thửa 776, tờ bản đồ số 22. Năm 2023 bà đã làm thủ tục đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Giấy chứng nhận QSDĐ số VP09049 cấp ngày 12/9/2023, cấp cho bà S đứng tên.

Trước đây khoảng năm 1990, ông T là anh bà có cho bà và chồng bà cất nhà lá ở nhờ trên đất. Sau đó, không nhớ ngày tháng năm bà đã xây dựng 01 căn nhà tường cấp 4 có chiều ngang 4,5m, dài hết đất, vợ chồng và các con bà bà ở trên phần đất này cho đến nay. Sau đó, ông T bán đất cho chị Ngọc A thì đã ký giáp ranh xong, chị Ngọc A làm hàng rào kiên cố. Nay bà xác định phần đất có chiều ngang 4,1m, dài 9,3m có nguồn gốc là đất của ông T. Nhưng ông T đã cho bà phần đất này xong nên bà không đồng ý trả lại cho ông T. Hiện nay bà vẫn chưa đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ này.

- Bị đơn ông Đặng Anh D đã được triệu tập nhiều lần nhưng không đến phiên tòa nên không có trình bày của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan chị Nguyễn Ngọc A trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2024:

Chị là con riêng của ông T, gọi ông T là ba dượng. Chị có nhận chuyển nhượng đất của ông Phan Thành T 01 phần đất có diện tích 358,5m^2, trích từ thửa 470, tờ bản đồ số 22. Ngày 23/12/2020 tại Phòng công Chứng Nguyễn Gia T1 thì ông T có ký chuyển nhượng cho chị phần đất này, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng: 7710, quyển 10/TP/CC-SCC/HĐGD.

Khi chị sang nhượng đất của ông T, chị không có đo đạc lại đất, sau đó, địa chính xã L làm xong đưa chị ký tên chứ chị không biết gì cả. Chị và ông T là cha con nên ông T bán cho chị bao nhiêu cũng được, chị không có nói rõ ràng, khi mua đất chị biết phần đất này ba chị bán cho chị ngắn hơn phần đất trên thực tế. Ba chị có nói chừa lại cho ba phần đuôi đất để làm nhà thì chị đồng ý. Chị chỉ biết vậy thôi, ngoài ra không biết đất của ông T đủ hay thiếu gì cả.

Ngày 23/12/2020, tại Phòng C khi ký tên xong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông T, thì chị có đi đăng ký kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng sau đó hồ sơ bị sai, cơ quan trả về chị phải đi làm lại. Đến ngày 17/3/2021 chị mới được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS06925, diện tích 323,4m^2, thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 22. Đất toạ lạc tại: ấp G, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. (có 146,3m^2 đất thổ cư và 177,1 đất vườn), có chiều ngang trước 8m, chiều ngang sau là 9.3m. Chiều dài 37.40m.

Chị biết giấy chứng nhận QSDĐ của ba chị tên T có diện tích là 358,5m^2, chiều dài đất là 41.50m, ba chị bán cho chị chiều dài 37.40 m, thì chiều dài đất của ba chị còn lại là 4.1 m và chiều ngang đất 9.3 m. Nhưng sau khi làm xong sổ đất của tôi xong thì chờ hoài không thấy cơ quan trả lại giấy đỏ cho ba chị đối với phần đất còn thừa. Sau này hỏi ra mới biết giấy chứng nhận QSDĐ số H02965/06 ngày 28/11/2009 của ông T thu hồi không còn đất nữa.

Theo chị thì phần đất của ba chị còn diện tích đất chiều dài là 4.1m và chiều ngang đất 9.3 m, tổng diện tích là 35,1 m^2 thì bà S đang sử dụng. Mong Toà án giải quyết buộc bà S lấn chiếm đất phải trả lại cho ba chị là ông Phan Thành T tổng diện tích là 35,1m^2, nếu không đủ diện tích để cấp giấy thì chị sẽ cho ba chị thêm đất để đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Hiện nay Trên đất có căn nhà cấp 4, mặc dù chị mua đất nhưng vẫn để cho ông T ở trên đất cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan chị Phan Kiều L trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2024:

Chị là con ruột của ông Phan Thành T, trước đây vào năm 2021 cha chị là ông T có tặng cho chị 01 phần đất có diện tích 166m^2, thuộc thửa 469, tờ bản đồ 22. Chị cất nhà tường ở trên đất từ đó cho đến nay. Nay ông T tranh chấp đất với bà Phan Thị Tuyết S thì chị không có ý gì kến gì, vì không liên quan đến chị.

Tại Bản án sơ thẩm 241/2025/DS-ST ngày 12-9-2025 Tòa án nhân dân Khu vực 10- Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 169, 170 Luật đất đai 2013; Điều 12; Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thành T đối với bị đơn bà Phan Thị Tuyết S về "tranh chấp quyền sử dụng đất".

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Phan Thành T phải chịu 37.982.000 đồng (Ba mươi bảy triệu chín trăm tám mươi hai nghìn đồng). Ghi nhận ông Phan Thành T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phan Thành T là người cao tuổi nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn Bà Phan Thị Tuyết S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 26/9/2025, ông Phan Thành T là nguyên đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa Bản án dân sự 241/2025/DS – ST, ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10- Tây Ninh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Bị đơn vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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 chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận phần đất tranh chấp cho bà Phan Thị Tuyết S. Bà S có nghĩa vụ trả cho ông Phan Thành T giá trị phần đất tranh chấp theo kết quả định giá.

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 ông Phan Thành T 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà A, bà L có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thành T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất, phần đất tranh chấp 36,3m^2, có nguồn gốc là đất ông Phan Thành T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc một phần thửa 470. Cấp sơ thẩm nhận định, trước đây khoảng năm 1990, ông T cho bà S cất nhà lá ở nhờ trên đất. Sau đó, bà S đã xây dựng 01 căn nhà tường cấp 4 có chiều ngang 4,5m, dài hết đất, vợ chồng và các con bà ở trên phần đất này cho đến nay. Khi ông T bán đất cho chị Ngọc A thì đã ký giáp ranh xong, chị Ngọc A làm hàng rào kiên cố. Do đó, có cơ sở xác định ông T đã cho bà S phần đất này là không phù hợp. Bởi lẽ, việc ông T cho phần đất tranh chấp không được ông T thừa nhận. Bà S không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc ông T tặng cho phần đất này. Phần đất tranh chấp thuộc thửa 470 tờ bản đồ số 22, có nguồn gốc là ông T được tặng cho, trước đây đã được ông T kê khai đăng ký và được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2009. Quá trình chuyển nhượng sang cho chị Ngọc A, thửa số 470 đã có thay đổi diện tích (giảm 35,1m^2) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không có văn bản gửi cơ quan chức năng làm rõ nội dung trên là thiếu sót. Nhưng thực tế hiện nay, phần đất trên (qua đo đạc diện tích là 36,3m^2) vẫn chưa ai kê khai đăng ký.

Về quá trình sử dụng đất, bà S là người trực tiếp sử dụng, có căn nhà cấp 4 và mái che, nền xi măng, trị giá tổng cộng tài sản trên đất là 19.550.000 đồng.

Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình kê khai đăng ký đều có cơ sở xác định phần đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T. Xét thấy, việc ông Tâm G đất cho bà S không được lập thành văn bản, không nêu rõ thời hạn, nay ông T yêu cầu đòi lại nên cần buộc bà S trả lại là có cơ sở. Tuy nhiên, trên phần đất của ông T hiện nay có nhà của bà S. Hơn nữa, để đảm bảo diện tích tối thiểu cấp giấy CNQSDĐ, cần buộc bà S trả lại bằng giá trị QSDĐ.

[2.2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 28/11/2009 cho ông Phan Thành T thể hiện, diện tích 358,5m^2 đất thuộc thửa 470, tờ bản đồ số 22, trong đó có 146,3m^2 đất ở và 212,2 m^2 đất vườn. Khi đăng ký biến động sang tên cho bà Nguyễn Ngọc A, bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 323,4m^2, trong đó 146,3m^2 đất ở. Như vậy, phần đất ở của ông T đã được chuyển nhượng hết cho bà Ngọc A. Phần đất 36,3m^2 đất còn lại là đất vườn. Áp dụng giá đất vườn tại Chứng thư thẩm định giá số 385/2025/080/CT của Công ty Cổ phần T2 là 4.373.000 đồng/m^2 x 36,3m^2 = 158.739.900 đồng. Bà S có trách nhiệm hoàn trả cho ông T 158.739.900 đồng.

[2.3] Bà S được quyền đăng ký quyền sử dụng phần đất 36,3m^2.

[2.4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên bà S phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bà S có nghĩa vụ trả lại chi phí tố tụng 37.982.000 đồng cho ông T.

[3] Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa khách quan và toàn diện; Kháng cáo của ông Phan Thành T là có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thành T, sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí DSST: Bà S phải chịu án phí DSST đối với số tiền phải trả cho ông T.

[5.2] Án phí phúc thẩm dân sự:

Do kháng cáo của ông Phan Thành T được chấp nhận nên ông Phan Thành T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thành T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2025/DS-ST ngày 12-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thành T đối với bị đơn bà Phan Thị Tuyết S về "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà Phan Thị Tuyết S trả cho ông Phan Thành T số tiền 158.739.900 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu, bảy trăm ba mươi chín nghìn, chín trăm đồng).

Bà Phan Thị Tuyết S được quyền đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp 36,3m^2 (kèm theo sơ đồ thửa đất)

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Phan Thị Tuyết S phải hoàn trả cho ông Phan Thành T chi phí tố tụng 37.982.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Phan Thị Tuyết S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 7.936.995 đồng (Bảy triệu, chín trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm chín mươi lăm đồng) sung công quỹ nhà nước.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Thành T thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

6. 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. 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 10- Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, 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