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

Bản án số: 710/2026/DS-PT
Ngày: 26- 05-2026
Về việc "tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và lối đi"

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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Dương Thuý Hằng

Bà Hoàng Thị Thuý Lành

- 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 Đặng Thị Cẩm Chi, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 22, 26 tháng 05 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 277/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và lối đi".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 350/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đỗ Thị Mộng T, sinh năm 1989

Địa chỉ: Khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Phạm Tiến D, sinh năm 1984

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2026) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm: 1986 - Luật sư Công ty TNHH MTV Nam Sơn LST - Đoàn sư Thành phố H.

Địa chỉ: Lầu A- Số A N (Khu đô thị V, H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Phi H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H:

1. Bà Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988

Địa chỉ: Khu phố B, phường N, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1984

Địa chỉ: Khu phố L, phường G, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2025) (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Phi H

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 12/11/2024, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Minh T3 trình bày:

Bà Đỗ Thị Mộng T và ông Trần Phi H có mối quan hệ cậu cháu ruột (mẹ ruột của bà T là chị ruột của ông H), nhà bà T và ông H chung ranh giới đất với nhau. Ngày 05/09/2017, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số CS06430 đối với thửa đất số 322/175m^2, tờ bản đồ 06, tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh từ việc thừa kế đất của mẹ. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà T tiến hành xây nhà và hàng rào ở trên thửa đất. Quá trình xây dựng, bà T có chừa ra ở phía trước cửa nhà 01m + chiều dài khoảng 10m, phần mặt tiền căn nhà tiếp giáp với thửa đất số 321 do ông H đứng tên quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trong quá trình xây nhà thì bà T còn chừa diện tích đất cặp hông nhà chiều ngang khoảng 4m x chiều dài khoảng 16m, phần đất này tiếp giáp với thửa đất số 35 (đất nghĩa địa) để cho thông thoáng và làm sân vườn. Nhưng do chưa làm sân vườn nên bà T có cho ông H sử dụng để kinh doanh mua bán nhỏ lẻ và làm lối đi tạm. Quá trình ông H sử dụng đất thì không giữ gìn vệ sinh chung, xả rác bừa bãi gây ô nhiễm môi trường, gây ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe gia đình bà T. Bà T đã nhiều lần yêu cầu ông H giữ gìn vệ sinh chung nhưng ông H không chấp hành. Vì vậy bà T tiến hành lấy đất lại và không cho ông H sử dụng nữa, nhưng ông H không trả lại đất, thậm chí còn xúc phạm, đe dọa bà.

Ngày 23/9/2024, bà làm đơn đề nghị gửi UBND phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh giải quyết. Ngày 01/11/2024, UBND mời hòa giải thì ông H đồng ý cho bà T thuê Công ty N đo đạc. Ngày 05/11/2024, UBND phường và Công ty N tiến hành đo đạc, quá trình đo đạc, cắm mốc có sự chứng kiến của địa chính UBND phường và ông H, có biên bản do UBND phường T lập. Sau khi có kết quả đo đạc thì ông H không đồng ý với kết quả đo đạc. Theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu ông H trả lại phần diện tích đất ngang khoảng 5m x dài khoảng 10m, thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ 06, tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV T4 - Chi nhánh T5, bà Đỗ Thị Mộng T yêu cầu ông Trần Phi H trả lại phần diện tích thực tế là 61,5m^2, thuộc một phần thửa đất 322, tờ bản đồ số 6, tại khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh. Trong đó, phần diện tích 36,6m^2 tuy là đất trống, nhưng ông H để một số vật dụng, đổ rác gây mất vệ sinh và thỉnh thoảng có hành vi ngăn cản gia đình bà T để đồ đạc nên nhiều lần xảy ra cự cãi. Hiện tại, bà T đang giữ bản chính GCNQSDĐ. Bà T tự nguyện chịu số tiền 1.450.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần đầu do không đo đạc được. Đối với các yêu cầu phản tố của ông H thì bà T không chấp nhận toàn bộ.

Tại phiên tòa, ông vẫn giữ nguyên lời trình bày như trước đây. Ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, cụ thể như sau: Trước đây, thửa đất của mẹ bà T là do bà Trần Kim Y (cô thứ 6 trong gia đình) đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, trong đó tất cả các anh em trong gia đình đều ký tên và lăn tay vào Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 12/12/2015 nên đều biết diện tích sử dụng bao nhiêu. Mẹ bà Y được sử dụng diện tích 175m^2, ông H sử dụng diện tích 137,7m^2.

Phần diện tích giữa hai bên gia đình không có ranh giới, chưa có việc xác định ranh cụ thể, phía ông H cho rằng bà T xây dựng hàng rào bao quanh nhà là việc xác định ranh và công nhận quyền sử dụng đất cho ông H theo Điều 175 và 236 Bộ luật sự là không phù hợp.

Do mồ mả của dòng họ giáp phần đất của bà T nên các cô chú ở gần đi ngang phần đất phía trước nhà bà T cho tiện, chứ thực tế không phải lối đi vô mồ mả. Theo thực tế thì phần mồ mả vẫn con đường đi khác và không ai đi đường này vào phần nhà phía trong như lời trình bày của phía ông H. Ngoài ra, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì giữa phần đất bà T và ông H không thể hiện có đường vào mồ mả của dòng họ.

Nguyên đơn - bà Đỗ Thị Mộng T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông T3. Bà thừa nhận căn nhà trước đây do ông Trần Hùng C (cậu ruột) xây dựng. Việc bà chừa đất phía trước và kế bên nhà là do bà chưa có nhu cầu sử dụng và hai bên gia đình cũng dòng họ nên việc cho sử dụng nhờ chỉ nói miệng. Trước đây, giữa hai bên gia đình rất thuận thảo, tuy nhiên trong quá trình sinh sống có mâu thuẫn từ đó dẫn đến không hòa thuận nên bà yêu cầu ông H trả lại đất, nhưng ông H không đồng ý và thường xuyên xả rác ra phần đất tranh chấp.

Tại phản tố ngày 05/01/2026, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Minh T2 trình bày:

Về quan hệ tranh chấp giữa ông H và bà T thì ông thống nhất với lời trình bày của ông T3. Phần diện tích đất giữa ông H và bà T sử dụng đất giáp ranh nhau, nhưng cách nhau bằng một lối đi. Nguồn gốc đất của ông H là do mẹ của ông H (cụ Trịnh Thị H1) tặng cho từ năm 1993, khi đó chưa được cấp GCNQSDĐ và chưa tiến hành đo đạc diện tích. Nguồn gốc đất của bà T cũng là từ cụ H1 cho mẹ của bà T (bà Trần Thị Y1, đã chết), sau này bà T hưởng thừa kế từ bà Y1. Ông H không nhớ bà Y1 sử dụng đất từ khi nào, chỉ nhớ bà Y1 cất nhà ở trước khi ông H được tặng cho đất và cất nhà ở, khi đó nhà bà Y1 chưa làm hàng rào. Đến năm 2016, chị thứ 6 là bà Trần Kim Y mới đứng ra làm thủ tục sang tên cho ông và các anh em khác trong gia đình. Từ khi ông H sử dụng đất thì giữa ông H và nhà bà T không có tiến hành xác định lại ranh đất, giữa hai bên không có lấy gì làm ranh. Tuy nhiên, giữa đất của ông H và bà T có phần đất trống được sử dụng làm lối đi vào nghĩa địa của họ tộc nhưng hiện nay không còn ai đi nữa, chỉ là đất trống. Phần đất bà T tranh chấp với ông H thực tế là phần đất lối đi vào nghĩa địa của ông bà để lại. Hiện ông H đang dựng bếp tạm nấu chè trên phần đất trống. Riêng phần đất của bà T đã làm hàng rào bao quanh phần đất của mình nhưng xây từ khi nào thì ông H không nhớ. Hiện tại, phần đất ông H đã được cấp GCNQSDĐ số CB 303966 đối với thửa đất số 321/137,7m^2, tờ bản đồ 06, tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Ông thống nhất kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV T4 - Chi nhánh T5 và thống nhất phần diện tích tranh chấp là 61,5m^2.

Ông H không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T và có đơn yêu cầu phản tố công nhận được quyền sử dụng đất phần diện tích 9,5m^2 (phần mái che) thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 06, tại khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh cho ông H sở hữu. Đồng thời, ông H yêu cầu công nhận phần diện tích 52,0m^2 (gồm 15,4m^2 mái che tạm và 36,6m^2 phần đất trống) thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 06, tại khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh làm lối đi chung. Ông H tự nguyện tháo dỡ mái che tạm.

Tại phiên tòa, ông đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H, cụ thể như sau:Khi bà Trần Kim Y làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho mẹ bà T, ông H thì chỉ tiến hành trên mặt giấy tờ nên bà Y không biết có chừa con đường làm lối đi theo như Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 12/12/2015 của các anh em trong gia đình; thực tế giữa đất mẹ bà T và ông H có con đường đi vào mồ mả.

Giữa phần đất ông H và mẹ bà T đã sử dụng đất ổn định khi cha mẹ cho đất. Sau này, làm thủ tục cấp giấy không tiến hành đo đạc lại nên việc cấp GCNQSDĐ chưa chính xác. Hiện tại, ông H và bà T sử dụng đúng hiện trạng đất từ trước cho đến nay. Diện tích bà T đang sử dụng trong khuôn viên 130,0m^2 là đúng diện tích trước đây ông bà ngoại cho lại mẹ bà T. Do đó, căn cứ Điều 236 Bộ luật sự xác định quyền sở hữu cho ông H là phù hợp thực tế sử dụng.

Việc bà T cho rằng có sự việc cho ông H mượn đất để đồ đạc là không đúng, vì ông H làm mái che thì bà T biết, không phản đối, cho thấy bà T biết đất của mình được sử dụng đến đâu theo Điều 175 Bộ luật sự.

Đối với phần diện tích 52,0m^2, ông H yêu cầu phản tố làm lối đi thì ông H khởi kiện vì lợi ích của dòng họ để thuận lợi cho việc đi lại vào mồ mả sau này.

Tại Bản án sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh, đã căn cứvào cácĐiều 163, 164, 166, 254 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 134 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Mộng T đối với ông Trần Phi H.

Buộc ông Trần Phi H trả lại cho bà Đỗ Thị Mộng T phần đất diện tích thực tế là 61,5m^2, thuộc thửa đất 322, tờ bản đồ số 6, tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Phía Đông Bắc giáp thửa 322 dài là 1,61m;

Phía Đông Nam giáp thửa 322 dài lần lượt là 6,02m, 0,99m, 2,90m, 3,00m, 4,47m, 2,07m và 0,87m;

Phía Tây Nam giáp thửa 322 dài 10,8m;

Phía Tây Bắc giáp thửa 35 dài lần lượt 10,95m, 3,49m, 0,55m.

(*Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất này 30/10/2025*)

Buộc ông Trần Phi H di dời các tài sản trên diện tích nêu trên để trả lại cho bà

Đỗ Thị Mộng T.

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông Trần Phi H đối với bà Đỗ Thị Mộng T.

Công nhận phần đất có diện tích là 9,5m^2, thuộc thửa đất 322, tờ bản đồ số 6, tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh) cho ông Trần Phi H.

Công nhận phần đất có diện tích 52,0m^2, thuộc thửa đất 322, tờ bản đồ số 6, tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh) làm lối đi chung.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/02/2026, bị đơn ông Trần Phi H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Phi H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Mộng T và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H. Cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp các bên đều do cụ Trịnh Thị H1 để lại. Thực tế từ trước năm 1995 giữa phần đất hiện nay thuộc thửa đất số 321, diện tích 137,7m² của ông H và thửa đất số 322, diện tích 175m² của bà T có tồn tại lối đi vào khu mộ gia tộc. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền không đo đạc hiện trạng thực tế nên phần lối đi này đã được đưa vào thửa đất số 322. Sau khi đo đạc lại, diện tích thực tế của bà T tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất tranh chấp trong thời gian dài, công khai, liên tục nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Thị Mộng T trình bày: Không đồng ý kháng cáo của ông H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xác định phần đất tranh chấp diện tích 61,5m² thuộc một phần thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà T. Việc diện tích thực tế có chênh lệch sau đo đạc không chỉ xảy ra đối với thửa đất số 322 mà cả thửa đất số 321 của ông H cũng tăng lên, tuy nhiên việc chênh lệch này không làm thay đổi quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận cho bà T và ông H. Ông H không có tài liệu chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình hoặc là lối đi chung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và người đại diện nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông H cho rằng hồ sơ vụ án đã thể hiện rõ phần đất tranh chấp diện tích 61,5m² thuộc một phần thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà T. Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất này là lối đi công cộng hoặc là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông H.

Việc bị đơn cho rằng diện tích đất của bà T tăng lên sau khi đo đạc là không đủ căn cứ để chấp nhận kháng cáo, bởi diện tích thực tế của các thửa đất đều có sự chênh lệch nhất định sau đo đạc, trong đó không chỉ thửa đất số 322 mà cả thửa đất số 321 của ông H cũng có biến động. Sự chênh lệch diện tích này không làm thay đổi ranh giới pháp lý đã được xác lập theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ phân chia di sản.

Đối với yêu cầu công nhận 52m² làm lối đi chung, không có căn cứ áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, vì đây không phải trường hợp bất động sản bị vây bọc không có lối ra đường công cộng. Thửa đất số 35 là đất nghĩa địa vẫn còn hướng tiếp giáp đường nhựa để đi ra ngoài. Do đó, yêu cầu công nhận lối đi chung trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận cho bà T là không có căn cứ. Luật sư đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phi H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án theo trình tự phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của ông Trần Phi H làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án phần đất tranh chấp diện tích 61,5m² thuộc một phần thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Y1. Sau đó bà Đỗ Thị Mộng T nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ông Trần Phi H không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình hoặc là lối đi chung.

Đối với yêu cầu công nhận diện tích 9,5m² thuộc một phần thửa đất số 322 cho ông H sử dụng và yêu cầu công nhận diện tích 52,0m² thuộc một phần thửa đất số 322 làm lối đi chung là không có căn cứ. Bởi lẽ, phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Đồng thời, thửa đất số 35 là đất nghĩa địa vẫn còn lối tiếp giáp đường nhựa, không thuộc trường hợp bất động sản bị vây bọc theo Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Mộng T, buộc ông Trần Phi H trả lại diện tích 61,5m² thuộc một phần thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6, không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông H là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phi H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 tố tụng:

[1.1] Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Phi H thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của ông Trần Phi H. Cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Phi H yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Mộng T, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Các đương sự đều thống nhất phần đất của bà Đỗ Thị Mộng T và ông Trần Phi H có nguồn gốc từ cụ Trịnh Thị H1 để lại. Sau khi cụ H1 chết, ngày 12/12/2015, những người thuộc hàng thừa kế của cụ H1 đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Theo nội dung thỏa thuận này, bà Trần Thị Y1 là mẹ của bà Đỗ Thị Mộng T được chia thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6, diện tích 175m² và ông Trần Phi H được chia thửa đất số 321, tờ bản đồ số 6, diện tích 137,7m² cùng tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Trên cơ sở văn bản thỏa thuận phân chia di sản, bà Trần Thị Y1 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05533 ngày 14/01/2016 đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6, diện tích 175m² và ông Trần Phi H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 303966 ngày 14/01/2016 đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 6, diện tích 137,7m². Sau đó, bà Đỗ Thị Mộng T nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ mẹ là bà Trần Thị Y1 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06430 ngày 05/9/2017 đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6, diện tích 175m² tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh.

[2.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc của Công ty TNHH MTV T4 - Chi nhánh T5 xác định phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 61,5m², thuộc một phần thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6, tại khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh. Trong đó gồm phần diện tích 9,5m² có mái che, phần diện tích 15,4m² có mái che tạm và phần diện tích 36,6m² đất trống. Các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc này. Như vậy, có đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp 61,5m² nằm trong thửa đất số 322 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, không thuộc thửa đất số 321 của ông H.

[2.3] Ông H cho rằng phần đất tranh chấp là phần đất gia tộc để lại làm lối đi vào khu mộ, không phải đất của bà T. Đồng thời, cho rằng quá trình sử dụng đất ổn định lâu dài nên yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 9,5m² và công nhận 52m² làm lối đi chung. Tuy nhiên, lời trình bày này không có tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh.

Hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 12/12/2015 và kết quả đo đạc đều thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 322 của bà T. Nếu cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Y1, sau đó cấp cho bà T là không đúng, ông H phải cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Mặt khác, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 908524 ngày 09/12/2015, thửa đất số 39, diện tích 422,3m², tờ bản đồ số 6 đã được tách thành các thửa gồm: thửa đất số 320, diện tích 109,6m²; thửa đất số 321, diện tích 137,7m² và thửa đất số 322, diện tích 175m². Việc tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trước thời điểm các đồng thừa kế lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12/12/2015. Do đó, có căn cứ xác định khi phân chia di sản, các đồng thừa kế đã biết rõ diện tích, vị trí các thửa đất được phân chia. Việc ông H cho rằng khi làm thủ tục cấp giấy không đo đạc, không biết có chừa lối đi vào mộ là không phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ.

[2.4] Đối với yêu cầu công nhận diện tích 9,5m² thuộc thửa đất số 322 cho ông H sử dụng: Ông H cho rằng đã dựng mái che, sử dụng ổn định và bà T không phản đối. Tuy nhiên, việc sử dụng một phần đất của người khác, dù có thời gian sử dụng thực tế, cũng không làm phát sinh quyền sử dụng đất nếu không có căn cứ chuyển quyền hợp pháp, không được người có quyền sử dụng đất đồng ý bằng văn bản, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Bà T không thừa nhận việc chuyển nhượng, tặng cho hoặc cho ông H quyền sử dụng phần đất này. Do đó, yêu cầu phản tố của ông H về việc công nhận diện tích 9,5m² thuộc một phần thửa đất số 322 cho ông H là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Đối với yêu cầu công nhận diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 322 làm lối đi chung.

Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng thì có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý. Trong vụ án này, ông H yêu cầu công nhận lối đi để đi vào khu mộ của gia tộc, không phải yêu cầu lối đi cho bất động sản bị vây bọc ra đường công cộng. Hơn nữa, theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, thửa đất số 35 là đất nghĩa địa còn có hướng tiếp giáp đường nhựa để ra ngoài. Vì vậy, không có căn cứ xác định thửa đất nghĩa địa bị vây bọc đến mức bắt buộc phải mở lối đi trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T.

[2.6] Đối với các tài sản trên đất gồm mái che diện tích 9,5m², mái che tạm diện tích 15,4m² và hàng rào B40, móng trên phần đất tranh chấp.

Các tài sản này do phía ông H tạo lập trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T, có kết cấu đơn giản, có thể tháo dỡ, di dời. Cấp sơ thẩm buộc ông H di dời các tài sản trên đất để trả lại diện tích 61,5m² cho bà T là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phi H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phi H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Phi H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[5] 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phi H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/DS-ST ngày 28/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh.

Căn cứ Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 164, 166, 254 của Bộ luật sự năm 2015; Điều 26, 134 của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Mộng T đối với ông Trần Phi H.

1.1. Buộc ông Trần Phi H trả lại cho bà Đỗ Thị Mộng T phần đất diện tích thực tế là 61,5m^2, thuộc thửa đất 322, tờ bản đồ số 6, tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh).

- Phía Đông Bắc giáp thửa 322 dài là 1,61m;

- Phía Đông Nam giáp thửa 322 dài lần lượt là 6,02m, 0,99m, 2,90m, 3,00m, 4,47m, 2,07m và 0,87m;

- Phía Tây Nam giáp thửa 322 dài 10,8m;

- Phía Tây Bắc giáp thửa 35 dài lần lượt 10,95m, 3,49m, 0,55m.

(*Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất này 30/10/2025*)

1.2. Buộc ông Trần Phi H di dời các tài sản trên diện tích nêu trên để trả lại cho bà Đỗ Thị Mộng T.

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông Trần Phi H đối với bà Đỗ Thị Mộng T.

2.1. Công nhận phần đất có diện tích là 9,5m^2, thuộc thửa đất 322, tờ bản đồ số 6, tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh) cho ông Trần Phi H.

2.2. Công nhận phần đất có diện tích 52,0m^2, thuộc thửa đất 322, tờ bản đồ số 6, tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh làm lối đi chung.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Phi H có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị Mộng T số tiền 29.800.000 (hai mươi chín triệu tám trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bà Đỗ Thị Mộng T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Phi H không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông H còn phải trả cho bàThúy số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự cho đến khi thanh toán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Phi H phải chịu 900.000 (chín trăm nghìn)

đồng án phí, cho khấu trừ số tiền 600.000 đồngsáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000263 ngày 06/01/2026 của Phòng hành án dân sự khu vực 12, tỉnh Tây Ninh sang án phí. Ông H còn phải nộp tiếp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Mộng T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012185 ngày 08/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 - Tây Ninh).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Phi H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003308 ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định đượcc thi hành theo định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người đượcc thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự được quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành 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 12 - 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

Nguyễn Thị Diễm Hằng