

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 719/2025/DS-PT
Ngày: 03/12/2025
“V/v Tranh chấp về đòi lại 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 Trần Thanh Tòng

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- 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 Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 530/2025/TLPT-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 724/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Kim Q, sinh năm 1982. “có mặt”

Địa chỉ: Số 60, đường P, khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số 60, đường P, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1981. “có mặt”

Địa chỉ: Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh).

Người kháng cáo: Bà Võ Thị Kim Q là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 05/8/2024, trong quá trình giải quyết và tại phiên

tòa nguyên đơn bà Võ Thị Kim Q trình bày:

Bà Võ Thị Kim Q và ông Nguyễn Minh T là anh em họ, mẹ bà Q là em ruột mẹ ông T. Nguồn gốc phần đất tranh chấp tại ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh trước đây là của ông ngoại tên Nguyễn Văn C, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C có 05 người con, gồm: bà Nguyễn Thị Chòi (mẹ ông T), bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị R (mẹ bà Q) và bà Nguyễn Thị U. Sau đó, Ông C cho lại bà R phần đất có chiều ngang 24,8m. Năm 2020, bà R cho lại bà Q phần đất có chiều ngang khoảng 12,8m. Bà Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt GCNQSDĐ) số CV 8492000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/7/2020 đối với thửa đất số 1111/252,9m², tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Đối với Biên bản hòa giải ngày 24/5/2020 tại Văn phòng ấp P giữa bà R và ông T, chỉ thể hiện nội dung bà R hỗ trợ ông T di dời sang phần đất có chiều ngang 06m của bà R (06m chiều ngang qua thửa 411, giáp thửa 1111) và bà Đ cho thêm phần đất có chiều ngang 04m, hỗ trợ chi phí đồ đất 50% cho ông T. Nhưng sau đó, bà Q đã đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T, nhưng ông T không đến cơ quan chức năng để ký tên nên không làm được GCNQSDĐ. Bà Q thừa nhận trước khi bà Q và bà R được cấp GCNQSDĐ thì ông T đã ở trên phần đất có chiều ngang 06m. Bà Q thống nhất với kết quả đo đạc diện tích tranh chấp là 118,1m² và định giá tài sản tranh chấp là 90.000.000 đồng/01m chiều ngang. Do bà Q được cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật nên yêu cầu ông T trả lại phần đất thực tế là 118,1m², thuộc một phần thửa đất số 1111, tờ bản đồ số 22, tại ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Bà Q đồng ý hỗ trợ cho ông T số tiền 50.000.000 đồng để di dời tài sản.

Tại phiên tòa, ông cho rằng phần đất ông T đang ở đã được Ông C cho bà R nên tiến hành kê khai, đăng ký đúng theo quy định pháp luật và việc bà R cho ông T 06m chiều ngang qua thửa 411 thì thực tế bà R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như biên bản xác minh của Tòa án. Đáng lẽ, năm 2020 ông T phải di dời như Biên bản hòa giải ngày 24/5/2020, nhưng ông T không hợp tác và chờ có GCNQSDĐ mới di dời là không có thiện chí hòa giải. Đối với số tiền 50.000.000 đồng là bà Q hỗ trợ khi ông T di dời, chứ không phải nghĩa vụ hỗ trợ để ông T ổn định cuộc sống. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q.

** Bị đơn - ông Nguyễn Minh T trình bày:*

Về quan hệ nhân thân, nguồn gốc đất tranh chấp thì ông thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Q. Ông C có phần đất khoảng 70m chiều ngang. Sau đó, Ông C cho cô Đ ở, rồi đến bà R và cuối cùng là ông ở vào năm 2000. Phần đất ông ở là 06m chiều ngang do là Ông C cho, chỉ nói bằng lời nói nên ông cất nhà ở từ đó cho đến nay. Sau đó, Ông C làm thủ tục tặng cho và giao bà Đ làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Đ, bà R và ông. Tuy nhiên, khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì bà R đăng ký quyền sử dụng đất có chiều ngang 19m (trong đó có luôn phần nhà của ông đang ở từ trước cho đến nay), nhưng không được vì ông đang ở trên đất nên xảy ra tranh chấp. Ngày 24/5/2020, ông và bà R được Ban hòa giải ấp P giải quyết tranh chấp, cụ thể tại Biên bản hòa giải ngày 24/5/2020: bà R đồng ý cho ông phần đất khác có diện tích 06m chiều ngang (06m chiều ngang qua thửa 411), bà Đ cho ông thêm 04 chiều ngang, bà R hỗ trợ 50% đất đổ nên khi dời sang phần đất khác thì ông đồng ý, không tranh chấp để bà R được cấp GCNQSDĐ. Sau đó, bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không di dời được 10m chiều ngang như Biên bản hòa giải ngày 24/5/2020 do bà Đ là người đứng tên 06m chiều ngang nên bà Đ không đồng ý cho 10m chiều ngang. Ông thống nhất với kết quả đo đạc diện tích tranh chấp là 118,1m² và định giá tài sản tranh chấp là 90.000.000 đồng/01m chiều ngang. Nay bà Q yêu cầu ông trả lại phần đất thực tế là 118,1m², thuộc một phần thửa đất số 1111, tờ bản đồ số 22, tại ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh thì ông không đồng ý. Tuy nhiên, ông đồng ý trả lại đất nếu bà Q hỗ trợ ông số tiền 300.000.000 đồng để ổn định cuộc sống.

Tại phiên tòa, ông thừa nhận không còn nhu cầu sử dụng đất phần đất tranh chấp vì hiện tại đang sống bên nhà vợ nên thỉnh thoảng về nhà chỉ để dọn dẹp. Do đó, trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Q thì ông yêu cầu hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng.

Tại Bản án số 14/2025/DS-ST ngày 16/7/2025 của Tòa án nhân khu vực 12 - Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim Q đối với ông Nguyễn Minh T về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”. Ghi nhận ông Nguyễn Minh T đồng ý trả lại cho bà Võ Thị Kim Q phần đất có diện tích thực tế là 118,1m², thuộc một phần thửa đất số 1111, tờ bản đồ số 22, tại ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh). Phần đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa 1111 dài 19,74m;

- Phía Nam giáp thửa 411 dài 19,61m;
- Phía Tây giáp đường P - Gò Dầu dài 6,00m;
- Phía Đông giáp bờ kênh dài 6,00m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 23/5/2025).

Bà Q được quyền sử dụng các tài sản trên đất.

2. Bà Võ Thị Kim Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh T số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

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 29/7/2025 bà Võ Thị Kim Q kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà chỉ đồng ý hỗ trợ cho anh T số tiền 50.000.000 đồng, không đồng ý hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng.

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.

Bà Q trình bày: Đồng ý hỗ trợ cho anh T số tiền 150.000.000 đồng để anh T trả lại đất cho bà.

Anh T không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà Q, không đồng ý số tiền 150.000.000 đồng, anh yêu cầu nhận số tiền 300.000.000 đồng.

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 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 bà Võ Thị Kim Q 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] Xét yêu cầu kháng cáo của bà **Võ Thị Kim Q** thấy rằng:

[2.1] Phần diện tích tranh chấp thực tế là 118,1m², thuộc một phần thửa số 1111, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Phần đất tranh chấp có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa 1111 dài 19,74m;
- Phía Nam giáp thửa 411 dài 19,61m;
- Phía Tây giáp đường P-Gò Dầu dài 6,00m;
- Phía Đông giáp bờ kênh dài 6,00m.

Phần đất do bà Võ Thị Kim Q đứng tên theo GCNQSDĐ số CV 849200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/7/2020. Hiện tại, có căn nhà gỗ tạp và các cây cối khác của ông T trên phần diện tích tranh chấp.

[2.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Bà Q và ông T đều thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn C là ông ngoại của bà Q và ông T. Bà Q cho rằng phần diện tích đất tranh chấp 118,1m² là do Ông C cho bà R (mẹ ruột bà Q), sau đó bà R cho lại bà nên yêu cầu ông T trả lại phần đất này. Ông T cho rằng phần đất này Ông C cho ông bằng lời nói từ năm 2000, nhưng sau đó ông và bà R thỏa thuận đổi phần đất khác cho ông theo như Biên bản hòa giải ngày 24/5/2020 của Ban hòa giải Văn phòng ấp P, nhưng không thành nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Q.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất: Bà Q thừa nhận đối với phần đất tranh chấp từ trước đến nay bà Q không quản lý, mà do ông T quản lý, sử dụng từ trước khi bà R và bà được cấp GCNQSDĐ. Ông T cho rằng có sự việc bà R thừa nhận quyền sử dụng đất này là của ông nên thỏa thuận đổi lại phần đất khác tương ứng, bà Đ cho thêm 04m chiều ngang nữa thành 10m và bà R hỗ trợ 50% chi phí sang lấp mặt bằng thông qua Biên bản hòa giải ngày 24/5/2020 của Ban hòa giải ấp P. Quá trình giải quyết, ông T có cung cấp Bản photo Biên bản hòa giải ngày 24/5/2020, không cung cấp được bản gốc, nhưng bà Q thống nhất nội dung bà R có ký Biên bản hòa giải ngày 24/5/2020. Sự việc được hai bên thừa nhận theo khoản 3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên ghi nhận. Nhận thấy trong nội dung

Biên bản hòa giải ngày 24/5/2020 thể hiện “*Thỏa thuận đạt được và giải pháp thực hiện: Bà Đoài, bà R thống nhất bà R cho cháu Trung 6m, bà Đoài cho cháu 4m. Như vậy, cháu Trung được 10m toàn quyền sử dụng quyền và nghĩa vụ của các bên...*”. Tại phiên tòa, bà Q cũng thừa nhận bà R thỏa thuận đổi cho ông T 06m chiều ngang qua thửa đất 411 để ông T không tranh chấp quyền sử dụng đất; từ đó bà R được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất có chiều ngang 24,8m, trong đó có phần đất ông T đang ở.

[2.4] Qua làm việc bà Nguyễn Thị Đ: Bà Đ cũng thừa nhận trước đây cụ Chảnh có cho ông T phần đất tranh chấp nêu trên do làm phụ việc trồng trọt để xây nhà ở. Sau đó, cụ Chảnh cho bà Đ và bà R phần đất tại ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Khi đi làm giấy, ông T không nói gì với bà Đ nên chỉ có bà Đ, bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, phần đất của ông T đang ở nằm trong giấy đất của bà R. Đến năm 2020, bà R có yêu cầu ông T di dời sang phần đất khác do bà R đứng tên, bà Đ có nói cho thêm mấy mét để làm đường đi để dẫn bò. Ngoài ra, bà R cũng hỗ trợ mấy xe đất để dời nhà.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có sự việc thỏa thuận giữa bà R (mẹ bà Q) và ông T về việc đổi 06m chiều ngang của ông T đang ở để chuyển sang phần đất khác là phù hợp với lời trình bày của ông T. Việc đổi đất không thành nên các bên tiếp tục sử dụng phần đất của mình. Vì vậy, có cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q. Tuy nhiên, hiện tại bà Q đang đứng tên quyền sử dụng đất, ông T không còn nhu cầu sử dụng đất và đồng ý trả lại phần đất này và các tài sản trên đất cho bà Q nếu bà Q hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng, nhưng bà Q chỉ đồng ý số tiền 50.000.000 đồng. Nhận thấy phần đất tranh chấp có giá trị là 540.000.000 đồng, thấp hơn số tiền ông T yêu cầu nên ghi nhận giá trị thanh toán là 300.000.000 đồng. Do đó, ghi nhận ông T trả lại phần đất có diện tích thực tế là 118,1m², thuộc thửa đất số 1111, tờ bản đồ số 22, tại ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh cho bà Q. Bà Q có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Q 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 bà Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[4] 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 bà Võ Thị Kim Q.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 165, 166, 455 của Bộ luật dân sự; 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 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim Q đối với ông Nguyễn Minh T về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”. Ghi nhận ông Nguyễn Minh T đồng ý trả lại cho bà Võ Thị Kim Q phần đất có diện tích thực tế là 118,1m², thuộc một phần thửa đất số 1111, tờ bản đồ số 22, tại ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh). Phần đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa 1111 dài 19,74m;
- Phía Nam giáp thửa 411 dài 19,61m;
- Phía Tây giáp đường P - Gò Dầu dài 6,00m;
- Phía Đông giáp bờ kênh dài 6,00m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 23/5/2025).

Bà Q được quyền sử dụng các tài sản trên đất.

2. Bà Võ Thị Kim Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh T số tiền 300.000.000 (*ba trăm triệu*) đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Minh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Võ Thị Kim Q chưa thanh toán số tiền nêu trên thì bà Q còn phải chịu số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thanh toán xong.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Võ Thị Kim Q phải chịu số tiền 4.283.000 (*bốn triệu hai trăm tám mươi ba nghìn*) đồng. Ghi nhận bà Q đã nộp và chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Minh T phải chịu số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng.

- Bà Võ Thị Kim Q phải chịu số tiền 15.000.000 (*mười lăm triệu*) đồng, khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0010378 ngày 26/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, tỉnh Tây Ninh). Bà Q còn phải nộp số tiền 14.700.000 (*mười bốn triệu bảy trăm nghìn*) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị Kim Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Võ Thị Kim Q (Phan Văn Dương nộp thay) đã nộp theo Biên lai thu số 0001906 ngày 30/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà Q đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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.

7. 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 12 -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**

Dương Thúy Hằng