

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 153/2026/DS-PT

Ngày: 30-01-2026

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 Phạm Thị Hồng Vân;

+ Bà Dương Thúy Hằng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thu Thảo, 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 30 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 749/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST, ngày 25-07-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2026/QĐXX-PT, ngày 15 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị S, sinh năm 1948; trú tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1972; trú tại: Ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh hoặc ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1992; trú tại: C khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh - theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2024, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Mai Thị B, sinh năm 1955; trú tại: Khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Tấn L, sinh năm 1975; trú tại: ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh - theo văn bản uỷ quyền ngày 14/11/2024, có mặt.

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

- Ông Mai Phú Q, sinh năm 1978, có mặt.

- Ông Mai Văn N, sinh năm 1952;

- Bà Võ Thị H1, sinh năm 1981;

Cùng trú tại: ấp T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Tòa án không triệu tập.

4. Người kháng cáo: bà Võ Thị S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn bà Võ Thị S và người đại diện hợp pháp của bà S1 là bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Cha mẹ bà S là cụ Mai Thị H2 (chết 2003) và cụ Võ Văn H3 (chết 1950) được ông bà ngoại cho phần đất diện tích 30 cao đất thổ cư vào năm 1960. Phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất bà M; Tây giáp đất 10 Ánh; Nam giáp đường đất (bà R) dài 39,45 mét; Bắc giáp đất P1 dài 5 mét; bà Đ dài 10 mét; H1 5 mét và bà B dài 20 mét.

Trong chiến tranh, chính quyền chế độ cũ sử dụng làm ấp chiến lược, phần đất của gia đình bà S bị bờ đê ấp chiến lược cắt ngang 01 phần (nằm trong ấp chiến lược) và 01 phần đất trống (nằm ngoài ấp chiến lược) độ dài 19 mét.

Sau giải phóng năm 1975, đất ai trả về nấy, gia đình bà S có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và sử dụng trồng tràm bông vàng, tầm vong, trúc. Bà S sống chung với cha mẹ đến năm 2003 mẹ bà chết, bà S tiếp tục sử dụng, sau này nhà nước làm đường sỏi, sau đó làm đường nhựa Nhà nước có đền bù cây trồng cặp lề đường cho bà S nhưng không có giấy tờ.

Năm 1995 gia đình bà S chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3672 tờ bản đồ số 04 tương ứng thửa 81 tờ bản đồ 17. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh hiện gia đình bà S đang sử dụng.

Phần đất còn lại ngoài ấp chiến lược như phần trên trình bày ngang 39,45 mét dài 19 mét. Trong đó: đường lộ nhựa chiếm khoản 6 mét. Phần còn lại bà Mai Thị B lấn chiếm ngang 20 mét dài 13 mét, thuộc một phần các thửa 58, 59 tờ bản đồ 17. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nay bà S thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Mai Thị B phải trả phần đất diện tích 234,5 m² thuộc một phần các thửa 58, 674, 675, 59 tờ bản đồ 17. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Hiện bà B đang sử dụng. Phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 675 dài 1,77 mét

+ 6,41 mét + 0,28 mét + 6,25 mét. Tây giáp một phần thửa 58 dài 14,75 mét. Nam giáp đường bê tông dài 15,72 mét. Bắc giáp một phần thửa 674, 675 dài 16,21 mét.

Bà Võ Thị S yêu cầu bà Mai Thị B trả lại phần đất ngang 20 mét, dài 13 mét, diện tích 234,5 m² thuộc một phần các thửa 58, 674, 675, 59 tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh).

Bà S không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Mai Thị B và người đại diện hợp pháp của bà B là ông Đặng Tấn L trình bày:

Bà Mai Thị B và bà Võ Thị S có bà con với nhau - mẹ bà S (Mai Thị H2) là chị ruột của cha bà B (Mai Văn V). Nguồn gốc đất mà bà S tranh chấp với bà B là do: ông bà nội (Mai Văn N1) để lại cho cha bà B. Nhưng bị Mỹ - Ngụy lấy làm ấp Chiến lược, họ móc hầm mương bao bọc ấp chiến lược chiều ngang khoảng hơn 04 mét, chiều sâu hơn 03 mét, nên không có ai sử dụng phần đất này. Đất của cha bà B còn lại không bị trưng dụng thì cha bà vẫn sử dụng, sau khi cha mẹ bà B chết để lại cho bà từ năm 1973, cha bà B có nói là đất mương bị trưng dụng là của gia đình mình, đến tháng 9 năm 1975 bà B và gia đình sử dụng và cất nhà ở từ đó đến nay.

Quá trình quản lý và sử dụng tại thửa 58: Bà B đã tôn tạo qua nhiều năm thì không còn độ sâu nữa, thì bà trồng tre, trúc, tầm vông, mít, cao su. Đến năm 2003, bà B có điều kiện đổ đất và san bằng phẳng như hiện nay. Bà S cho rằng có canh tác trên đất để trồng tràm bông vàng, tầm vông, trúc là không có thật. Bà B sử dụng diện tích đất thuộc thửa 58 từ tháng 9 năm 1975 cho đến nay. Khi nhà nước điện khí hóa nông thôn thì có làm đường dây điện ngang qua thửa 58, nhà nước có đền bù tiền cho bà vào năm 1995, việc đền bù thì Ủy ban nhân dân xã T biết rõ vì chồng bà B là Mai Văn N đi nhận tiền đền bù.

Bà S tranh chấp đất với bà B từ năm 2011. Đến năm 2015 thì Ủy ban nhân dân huyện G có ban hành Quyết định với nội dung “Bác đơn khiếu nại của bà S đối với diện tích đất thuộc một phần thửa 58. Hiện nay Quyết định này bà B không có lưu giữ.

Nay bà B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S. Bà B xin rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích: 586,8 m² – 145,9 m² là 440,8 m². Bà B yêu cầu Tòa án công nhận cho bà B được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất 145,9 m² thuộc 01 phần thửa 58, tờ bản đồ số 17, vị trí đất: ấp T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Trong các lời khai tại Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Phú Q, ông Mai Văn N và bà Võ Thị H1 cùng trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà B. Ông N có yêu cầu như bà B. Ông Q và bà H1 không đồng ý với yêu cầu của bà S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST, ngày 25-07-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Luật đất đai; các Điều 166, 167, 236 của Bộ luật Dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Mai Thị B đối với diện tích 234,5 m² thuộc một phần các thửa 58, 674, 675, 59 tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Thị B và ông Mai Văn N tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Võ Thị S.

Công nhận cho bà Mai Thị B và ông Mai Văn N được quyền sử dụng diện tích đất 145,9 m² thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh). (theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh G kèm theo).

Bà Mai Thị B và ông Mai Văn N có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Mai Thị B và ông Mai Văn N tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Võ Thị S đối với diện tích đất 440,8 m² thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh).

Bản án còn tuyên về án phí, chí phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành và quyền kháng cáo.

Ngày 04-8-2025, bà Võ Thị S nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà; trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thu thập chứng cứ thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị B là ông Đặng Văn L1 không chấp nhận kháng cáo của bà S, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 kháng cáo của bà Võ Thị S, 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 đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 25-7-2025 Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 04-8-2025 bà Võ Thị S nộp 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:

Bà Võ Thị S khởi kiện yêu cầu bà Mai Thị B trả lại phần đất có tổng diện tích đất diện tích 234,5 m² thuộc một phần các thửa 58 (diện tích 145,9 m²), một phần thửa 674 (diện tích 23,7 m²), một phần thửa 675 (diện tích 61,6 m²), một phần thửa 59 (diện tích 3,3 m²) tờ bản đồ 17; đất tọa lạc tại khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh.

Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà S kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà; trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thu thập chứng cứ thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị S, thấy rằng:

[3.1] Về vị trí, diện tích đất tranh chấp:

Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích và tứ cận như sau: Diện tích 234,5 m² thuộc một phần thửa 58 (diện tích 145,9 m²), một phần thửa 674 (diện tích 23,7 m²), một phần thửa 675 (diện tích 61,6 m²), một phần thửa 59 (3,3 m²) tờ bản đồ 17; đất tọa lạc tại ấp K, phường G, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 675 dài 14,71 mét (1,77m + 6,41m + 0,28m + 6,25m); Tây giáp một phần thửa 58 dài 14,75 mét; Nam giáp: đường bê tông dài 15,72 mét; Bắc giáp một phần thửa 674, 675 dài 16,21 mét.

Trong diện tích đất tranh chấp là 234,5 m² thì diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là 88,60 m² gồm: một phần thửa 674 (diện tích 23,7 m²), một phần thửa 675 (diện tích 61,6 m²), một phần thửa 59 (3,3 m²); diện tích chưa được cấp giấy là 145,9 m² thuộc một phần thửa 58 do bà B đang trực tiếp quản lý, sử dụng – cất mái hiên cột sắt, lợp thiết trên một phần thửa đất số 58 có diện tích là 105,9 m²; mái hiên cột sắt, lợp thiết trên một phần thửa đất số 674 có diện tích là 14,2 m²; nhà tường tô, mái thiết trên một phần thửa đất số 675 có diện tích là 40,3 m².

[3.2] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp thì bà S và bà B đều khai do ông bà để lại nhưng các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Về quá trình sử dụng đất, trong chiến tranh, chính quyền chế độ cũ sử dụng đất làm ấp chiến lược nên gia đình bà S1 cũng như gia đình bà B không ai quản lý, sử dụng đất.

Sau giải phóng 1975, Bà S cho rằng có sử dụng đất tranh chấp là trồng cây trúc, tầm vong nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trên thực tế gia đình bà B đã sử dụng đất tranh chấp từ sau năm 1975 đến nay, khi sử dụng đất đã cải tạo đất, bồi đắp lấp mương bằng phẳng, cất nhà, che mái hiên như hiện nay.

Bà S ở trên phần đất thuộc thửa 3672 đối diện với đất đang tranh chấp cho đến nay nhưng chỉ đăng ký và được cấp giấy phần đất thuộc thửa 3672 mà không kê khai, đăng ký phần đất tranh chấp. Bà B đã đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã sang tên cho ông Q tại thửa 674, 675. Riêng diện tích đất thuộc thửa 58 (diện tích 145,9 m²) bà B chưa kê khai đăng ký nhưng đã sử dụng đất ổn định lâu dài từ sau năm 1975 đến khi bà S tranh chấp theo chứng cứ tài liệu bà S cung cấp tại biên bản hòa giải ủy ban nhân xã vào năm 2011 là trên 30 năm phù hợp quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự.

[3.3] Bà S không cung cấp chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà hoặc bà có quá trình sử dụng ổn định lâu dài nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B - công nhận cho bà Mai Thị B và ông Mai Văn N được quyền sử dụng diện tích đất 145,9 m² thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Bà S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo bà Võ Thị S;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST, ngày 28-07-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12-Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Luật đất đai; các Điều 166, 167, 236 của Bộ luật Dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Mai Thị B đối với diện tích 234,5 m² thuộc một phần các thửa 58, 674, 675, 59 tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Thị B và ông Mai Văn N tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Võ Thị S.

Công nhận cho bà Mai Thị B và ông Mai Văn N được quyền sử dụng diện tích đất 145,9 m² thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh). (theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh G kèm theo).

Bà Mai Thị B và ông Mai Văn N có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Mai Thị B và ông Mai Văn N tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Võ Thị S đối với diện tích đất 440,8 m² thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh).

4. Chi phí tố tụng: Bà Võ Thị S phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng. Ghi nhận đã nộp xong.

5. Về án phí sơ, phúc thẩm: bà Võ Thị S được miễn tiền án phí dân sự sơ, 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. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND khu vực 12-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- 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

