

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 765/2025/DS-PT
Ngày 11-12-2025
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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Hồng Vân

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 11 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 459/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ (Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 459/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1964.

2. Bà Trà Thị H, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: ấp G, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1959, địa chỉ: ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 27/9/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hòa B, Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B, Đoàn Luật sư tỉnh T.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1953, địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (chết ngày 14/9/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D:

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1952, địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị X: ông Lê Ngân G, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp X, xã R, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2025)

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1973, địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Tây Ninh

- Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1975, địa chỉ: thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Nguyễn Thị Kim B1, sinh năm 1977, địa chỉ: ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1981, địa chỉ: D, Tổ A, Ấp D V, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Quốc D1, sinh năm 1985, địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Quốc G1, sinh năm 1989, địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị Thanh D2, sinh năm 1990, địa chỉ: A Ô, ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1940, địa chỉ: ấp G, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (chết ngày 08/12/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà R:

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1963, địa chỉ: ấp G, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn N: ông Lê Ngân G, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp X, xã R, tỉnh Tây Ninh

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2025)

- Bà Nguyễn Thị D3, sinh năm 1964, địa chỉ: ấp G, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Hải T2, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp E, xã T, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1952, địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị X: ông Lê Ngân G, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp X, xã R, tỉnh Tây Ninh

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2025)

2. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ, tỉnh Long An

Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An và Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ, tỉnh Long An là Chủ tịch và Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1950, địa chỉ: ấp G, xã B, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Trần Thị D4, sinh năm 1977, địa chỉ: ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.
 3. Ông Võ Anh T3, sinh năm 1977, địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Tây Ninh.
 4. Bà Trà Thị D5, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.
- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Đặng Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24 tháng 8 năm 2019 và các đơn khởi kiện ngày 06 tháng 01 năm 2020, ngày 02 tháng 9 năm 2020 và các lời trình bày trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H cùng người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Năm 1998, ông T bà H khai vỡ diện tích đất 24.912m², thuộc một phần thửa 1506, tờ bản đồ số 9, thuộc khu T tại Ấp B, xã B, huyện Đ (nay thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An). Ông T bà H trồng tràm trên toàn bộ diện tích đất nói trên. Ngày 29/9/1999, ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn D tự ý chặt tràm đem bán và ông T, bà H đã trồng lại. Năm 2005, ông T4, ông D và bà R tiếp tục chặt tràm do ông T bà H trồng, vì cho rằng ông T bà H trồng tràm trên phần đất của ông T4, bà R, ông D mượn của Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ. Sau đó, ông T bà H khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại và đã được Tòa án giải quyết buộc ông T4, ông D, bà R bồi thường. Theo Công văn số 141/2007/CV.UBND ngày 19/10/2007 của Ủy ban nhân dân xã B xác định phần đất mà ông T bà H trồng tràm thuộc khu vực Tráp L, xã B, còn khu vực mà ông T4, bà R và ông D mượn đất của Ủy ban nhân dân xã B thuộc khu vực Đĩa S.

Ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H khởi kiện yêu cầu:

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn D (các ông bà Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị B2, Nguyễn Thị Kim B1, Nguyễn Quốc G1, Nguyễn Thị Thanh D2, Nguyễn Quốc D1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn Q) và bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ liên đới trả lại quyền sử dụng đất diện tích 10.572m² thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 05 xã B, huyện Đ.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị R (các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Hải T2, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị D3) có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H quyền sử dụng đất diện tích 14.340m², thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 05 xã B, huyện Đ.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 24.912m², thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 05 xã B, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Văn T và bà Trà Thị H.

Ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H không tranh chấp thừa 329. Sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ngày 02/9/2020, ông T, bà H rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị N2 một phần thửa đất 1506, tờ bản đồ số 9 (theo hệ thống bản đồ mới thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, huyện Đ).

Trong văn bản ngày 06/6/2020, ngày 11/9/2020 và trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Năm 1985, ông khai hoang diện tích đất 18.000m², tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ. Sau khi khai hoang, ông trồng bàng trên diện tích đất này. Ngày 18/8/1993, ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo mẫu tỉnh (bìa trắng). Đến tháng 10/1998, ông T bà H tự ý phá bàng của ông để trồng trà, từ đó phát sinh tranh chấp và đã được giải quyết bồi thường thiệt hại bằng một bản án đã có hiệu lực pháp luật. Ông quản lý, sử dụng ổn định và trồng bàng diện tích đất nêu trên từ năm 1985 cho đến năm 1998 chuyển sang trồng trà cho đến nay. Ông không đồng ý trả lại cho ông T bà H diện tích đất 10.572m² thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 05 xã B, huyện Đ.

Sau khi ông D chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D vẫn giữ nguyên trình bày và ý kiến của ông D.

Trong văn bản ngày 06/6/2020, ngày 11/9/2020 và quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị R do ông Nguyễn Văn N đại diện trình bày:

Năm 1985, bà R khai hoang diện tích đất 20.000m², tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ. Sau khi khai hoang, bà R trồng bàng trên diện tích đất này. Ngày 18/8/1993, bà R được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo mẫu tỉnh (bìa trắng). Nhưng do quá trình bảo quản bị thất lạc. Đến tháng 10/1998, ông T bà H tự ý phá bàng của bà R để trồng trà, từ đó phát sinh tranh chấp và đã được giải quyết bồi thường thiệt hại bằng một bản án đã có hiệu lực pháp luật. Bà R đã quản lý, sử dụng ổn định và trồng bàng diện tích đất nêu trên từ năm 1985 cho đến năm 1998 chuyển sang trồng trà đến nay. Bà R không đồng ý trả cho ông T, bà H diện tích đất 14.340m², thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 05 xã B, huyện Đ.

Sau khi bà R chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà R vẫn giữ nguyên trình bày và ý kiến của bà R.

Trong văn bản ngày 11/9/2020 và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày:

Năm 1985, bà và ông D chồng bà khai hoang diện tích đất 18.000m², tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ. Sau khi khai hoang, ông D trồng bàng trên diện tích đất này. Ngày 18/8/1993, ông D được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Đến tháng 10/1998, ông T và bà H đã tự ý phá bàng của bà và ông D để trồng trà, từ đó phát sinh tranh chấp và đã được giải quyết bồi thường thiệt hại bằng một bản án đã có hiệu lực pháp luật. Bà và ông D đã quản lý, sử dụng ổn định và trồng trà trên diện tích đất tranh chấp từ năm 1985 cho đến nay. Bà không đồng ý trả lại cho ông T bà H diện tích đất 10.572m² thuộc một phần thửa 251 tờ bản đồ số 05 xã B, huyện Đ.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ (Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh) đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 166, Điều 579 Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn T4 liên quan một phần thửa đất 1506, tờ bản đồ số 9 (theo hệ thống bản đồ mới thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, huyện Đ).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn D (các ông bà Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị B2, Nguyễn Thị Kim B1, Nguyễn Quốc G1, Nguyễn Thị Thanh D2, Nguyễn Quốc D1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn Q) bà Nguyễn Thị X diện tích 10.572 m², thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 9 xã B, huyện Đ, tỉnh Long An, có tứ cận:

Đông giáp: thửa 252.

Tây giáp: thửa 328.

Nam giáp: thửa 329.

Bắc giáp: thửa 251 cl.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị R (các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Hải T2, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị D3) diện tích 14.340 m², thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 9 xã B, huyện Đ, tỉnh Long An, có tứ cận:

Đông giáp: thửa 252.

Tây giáp: thửa 250.

Nam giáp: thửa 251.

Bắc giáp: thửa 251cl.

(độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 1285-2020 của Trung tâm quy hoạch và Điều tra tài nguyên tại huyện Đ duyệt ngày 24-8-2020).

Người được 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 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 quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Về chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản: Buộc ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H có nghĩa vụ chịu 12.089.000 đồng (mười hai triệu, không trăm tám mươi chín nghìn đồng), đã tạm nộp và chi phí xong.

5. Về án phí:

Ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H thuộc trường hợp miễn chịu tiền án phí. Trả lại cho ông T, bà H 17.682.160 đồng (mười bảy triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn, một trăm sáu mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0004985 ngày 26/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn D (các ông bà Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị B2, Nguyễn Thị Kim B1, Nguyễn Quốc G1, Nguyễn Thị Thanh D2, Nguyễn Quốc D1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn Q), bà Nguyễn Thị X không phải chịu tiền án phí.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị R (các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Hải T2, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị D3) không phải chịu tiền án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/6/2025, nguyên đơn ông Đặng Văn T làm đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H do ông Nguyễn Văn Đ đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Ông Lê Ngân G là người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị X là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị R không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, trình bày cho rằng, căn cứ vào các văn bản của Ủy ban nhân dân xã B, Ủy ban nhân dân huyện Đ gồm Công văn số 111/CV.UBND ngày 05/02/2021, Công văn số 353/UBND-TNMT ngày 19/02/2021 đều xác định các phần diện tích đất tranh chấp của ông D và bà R. Bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm giải quyết về tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản có hiệu lực pháp luật xác định quyền sử dụng đất là của ông D và bà R. Ông T bà H cho rằng đất của ông T bà H nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Luật sư Nguyễn Hòa B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng, ông T là người khai hoang đất và trồng tràm liên tục. Quá trình trồng tràm của ông T trên phần diện tích đất tranh chấp được thể hiện trong quá

trình tranh chấp về bồi thường thiệt hại giữa ông T và ông D bà R được thể hiện bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông D và bà R cho rằng đã khai hoang canh tác đất nhưng thực tế quá trình sử dụng đất chỉ có ông T canh tác. Văn bản của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định bà R và ông D canh tác đất là chưa chính xác, trường hợp chính quyền địa phương cho phép ông D và bà R khai hoang đất nhưng thực tế không sử dụng đất quá 12 tháng thì đất sẽ bị thu hồi. Phía bị đơn cho rằng khai hoang và sử dụng đất là không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Những người làm chứng gồm ông Võ Anh T3 trình bày cho rằng, ông T3 có mua cây của ông T vào tháng 9/2024 với 6.000.000đồng/3ha; ông Lê Văn N1 trình bày cho rằng mua cây của ông T vào năm 2004 trong 02 lần với số lượng 2.000 cây, năm 2014 có mua cây và chặt đốn trong thời gian 3 tháng không có người ngăn cản. Bà Trần Thị D4 trình bày cho rằng bà D4 bán nước giải khát gần vị trí đất tranh chấp từ năm 2010 đến năm 2025, bà H có đến mua nước giải khát trong quá trình canh tác và khai thác cây.

Nguyên đơn ông Đặng Văn T trình bày cho rằng đất hiện nay do ông T đang canh tác trồng cây; người đại diện hợp pháp của ông N, bà X là ông Lê Ngân G trình bày đất do gia đình bà R và ông gia đình ông D canh tác. Các bên đều thống nhất ai là người được sử dụng đất thì được sử dụng cây trồng không có yêu cầu việc giao đất và không có tranh chấp về cây trồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của các nguyên đơn ông Đặng Văn T trong thời hạn luật định, hợp lệ nên đề nghị xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của ông T yêu tranh chấp quyền sử dụng 10.572m² đất với ông Nguyễn Văn D do những người thừa kế của ông D kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và bà Nguyễn Thị X; tranh chấp 14.340m² với bà Nguyễn Thị R thấy rằng:

Về nguồn gốc thửa đất và quá trình sử dụng đất: Ông Đặng Văn T cho rằng các phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1506, tờ bản đồ số 9, nay thuộc thửa 251, tờ bản đồ số 5 do ông T và bà H khai hoang từ năm 1988 để trồng tràm, trên cơ sở căn cứ vào Công văn số 141/2007/CV.UBND ngày 19/10/2007 của Ủy ban nhân dân xã B xác định khu vực ông T trồng tràm thuộc Tráp Léch khác với khu Đ nơi ông T4, bà R, ông D mượn đất trồng bàng.

Theo ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị R, nguồn gốc đất này là do ông bà cùng ông Nguyễn Văn T4 mượn của Ủy ban nhân dân xã B từ năm 1985 để trồng bàng, có đơn xin khẩn đất được chấp thuận và đến năm 1993 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D và bà R khẳng định đã trồng tràm từ trước khi xảy ra tranh chấp bồi thường thiệt hại.

Tại Công văn số 353/UBND-TNMT ngày 19/02/2021 của Ủy ban huyện Đ và Công văn số 111/CV.UBND ngày 05/02/2021 của Ủy ban xã B đều xác định đất tranh chấp do ông D, bà R khai hoang năm 1985; ông D, bà R trồng tràm từ trước

khi có tranh chấp bồi thường thiệt hại. Sau khi có Bản án số 29/2007/DS-ST ngày 05/12/2007 và Bản án số 96/2008/DS-PT ngày 07/3/2008 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ thì phần đất diện tích 10.572 m² do ông D sử dụng và trồng tràm, còn phần diện tích đất 14.340 m² do bà R sử dụng và trồng tràm; ông T và bà H hiện không canh tác trên phần đất tranh chấp. Ngoài ra, bản án dân sự phúc thẩm số 96/2008/DS-PT ngày 07/3/2008 của TAND tỉnh Long An đã có hiệu lực pháp luật cũng nhận định ông T trồng tràm trên đất của ông D, bà R, ông T4 sử dụng là trái pháp luật.

Về trình tự, thủ tục thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại Công văn số 353/UBND-TNMT ngày 19/02/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ nêu rõ: Trước đây, ông T và bà H chưa làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp với ông D có diện tích 10.572m² và phần đất đang tranh chấp với bà R có diện tích 14.340m².

Ông D có làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận vào ngày 18/8/1993, theo mẫu của tỉnh Long An (giấy trắng). Tuy nhiên, giấy này chưa được kiểm tra diện tích thực tế. Trên giấy ghi diện tích 18.000m², địa danh Địa Sậy, xứ Đồng, là không đúng, do Nhà nước ghi sai địa danh thực tế khu đất này thuộc khu T. Hiện nay, phần đất này chưa được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu thống nhất của Trung ương.

Tương tự, bà R cũng đã làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy vào ngày 18/8/1993, cũng theo mẫu giấy trắng của tỉnh Long An, chưa kiểm tra diện tích thực tế. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng và do ảnh hưởng của nước ngập, bà R đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà R đã lập đơn xác nhận lại phần đất này và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Hiện nay, phần đất của bà R chưa được cấp đổi sang giấy đỏ theo mẫu Trung ương.

Hai địa danh Tráp L1 và Địa S là hai khu vực khác nhau, cách nhau khoảng 300 m. Việc ghi sai địa danh Tráp Lếch thành Địa Sậy trên giấy trắng của ông D là do Nhà nước ghi nhầm khi cấp giấy. Như vậy, diện tích 18.000m² được cấp theo giấy trắng của ông D (theo mẫu tỉnh Long An) và diện tích đất đang tranh chấp 10.572m² thực tế thuộc khu vực Đ là phù hợp thực tế, vì giấy trắng trước đây là tự khai, chưa được kiểm tra diện tích cụ thể.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 24.912m² đất thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 5, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An, do ông và bà H khai hoang, sử dụng từ năm 1998 đến nay là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 02/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ (Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh). Bản án tuyên chưa rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của người thi hành án và người được thi hành án nên cần sửa bản án về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn T được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D gồm bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim B1, bà Nguyễn Thị B2, ông Nguyễn Quốc D1, ông Nguyễn Quốc G1, bà Nguyễn Thị Thanh D2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị R gồm bà Nguyễn Thị D3, ông Nguyễn Tuấn H1, bà Nguyễn Thị L, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chủ tịch và Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: ông Đặng Văn T và bà Trà Thị H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị R. Sau khi ông D và bà R chết, ông T và bà H tiếp tục tranh chấp với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D và bà R. Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 1285-2020 ngày 03/7/2020 của Trung tâm Q1 khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 24/8/2020 thì ông T bà H tranh chấp với ông D do những người thừa kế của ông D kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng một phần thửa 251 diện tích 10.572m² tại vị trí khu B; tranh chấp với bà R do những người thừa kế của bà R kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng một phần thửa 251 diện tích 14.340m² tại vị trí khu A. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho quyền các bị đơn đăng ký sử dụng các phần diện tích đất tranh chấp nên nguyên đơn ông Đặng Văn T làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn T yêu cầu các thừa kế của ông Nguyễn Văn D cùng các thừa kế của bà Nguyễn Thị R trả đất thấy rằng:

[4.1] Căn cứ vào Bản án số 29/2007/DSTC-ST ngày 05/12/2007 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An và Bản án số 96/2008/DS-PT ngày 07/3/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì phần diện tích đất tại khu V thuộc Ấp B, xã B, huyện Đ được ông T sử dụng trồng tràm vào năm 1998; năm 1999 ông D bà R và ông Nguyễn Văn T4 chặt đốn tràm của ông T nên ông T đã khởi kiện yêu cầu ông T4, ông D và bà R bồi thường. Bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông T4, ông D và bà R liên đới bồi thường cho ông T số tiền 2.744.355đồng, mỗi người bồi thường số tiền 914.785đồng. Các đương sự đều trình bày thừa nhận các phần đất tranh chấp tại các vị trí trồng tràm được giải quyết trong vụ án về bồi thường thiệt hại về tài sản là cây trồng đã được giải quyết. Mặc dù các bản án không giải quyết quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất, nhưng các bản án đều có nhận định xác định ông T trồng tràm trên đất của ông T4, ông D và bà R mượn của Nhà nước để trồng tràm, việc ông T trồng tràm trên đất của ông T4, ông D và bà R là trái pháp luật, nhưng ông T4, ông D, bà R thừa nhận có nhờ bỏ tràm nên Tòa án buộc ông T4, ông D và bà R bồi thường và những người này không có kháng cáo. Các Bản án này hiện vẫn còn hiệu lực, không bị hủy theo trình tự giám đốc thẩm hoặc tái thẩm.

[4.2] Theo Công văn số 141/2007/CV.UB ngày 19/10/2007 của Ủy ban nhân dân xã B thì vào năm 1985, ông D và bà R có mượn đất để trồng bàng, được ông Thân Văn H2, nguyên Phó Chủ tịch xã B ký tên xác nhận. Đến năm 2000, khi Ủy

ban nhân dân xã B đoàn kiểm tra quy hoạch cấp đất cho dân thì ông D và bà R có ký tên vào biên bản kiểm tra thực tế công nhận đất vẫn còn hoang trống 08ha, thể hiện người trực tiếp sử dụng đất là ông T.

[4.3] Các đương sự đều trình bày thống nhất, ông T sử dụng đất, nhưng không được sự cho phép của chính quyền địa phương, cả Ủy ban nhân dân xã B và Ủy ban nhân dân huyện Đ đều không có văn bản cho phép việc sử dụng đất của ông T và khi ông T sử dụng đất thì bị sự ngăn cản của phía bà R và ông D. Những người làm chứng có chứng kiến việc ông T bà H sử dụng đất. Tuy nhiên việc sử dụng đất của ông T không được coi là ngay tình.

[4.4] Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị R trình bày cho rằng được cấp quyền sử dụng đất phần diện tích đất tranh chấp theo Luật Đất đai năm 1987, chính vì vậy khi ông T và bà R ông D tranh chấp các diện tích đất này, Ủy ban nhân dân huyện Đ giải quyết tranh chấp bằng Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 15/02/2006, và sau đó đã ra quyết định số 2004/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 với lý do đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/8/1993. Đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/1993 của ông Nguyễn Văn D thì ông D được cấp 18.000m² đất bàng ở khu vực Đ, không phải là khu vực Tráp Léch các đương sự tranh chấp. Tuy nhiên vấn đề này được Ủy ban nhân dân huyện Đ giải thích tại văn bản số 353/UBND-TNMT ngày 19/02/2021 như sau: việc cấp quyền sử dụng đất cho ông D và bà R là chưa kiểm tra diện tích, ghi sai địa danh, phải là khu T không phải là khu Đ. Phần diện tích đất ông T tranh chấp với bà R và tranh chấp với ông D đều thuộc thửa cũ 1506 tờ bản đồ số 9, nay thuộc thửa 251 tờ bản đồ số 5. Cả ông D và bà R đều có đủ điều kiện để được cấp quyền sử dụng đất.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất của ông T bà H là có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên bản án tuyên chưa rõ về người có quyền đăng ký sử dụng đất nên chỉnh sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 166 và Điều 579 Bộ luật Dân sự là chưa chính xác nên cần áp dụng lại các căn cứ pháp luật chính xác.

[6] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ (Tòa án nhân dân khu vực 2-Tây Ninh) thì phần diện tích đất tranh chấp giữa ông T bà H với ông D hiện đang trồng trà, ông T bà H cho rằng trà do ông T bà H trồng, ông D cho rằng ông D trồng. Đối với phần diện tích đất tranh chấp giữa ông T và bà R thì các bên trình bày cũng không thống nhất về người canh tác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết cây trồng trên đất là chưa giải quyết triệt để vụ án. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông T cùng người đại diện hợp pháp của ông T và ông Lê Ngân G đại diện cho ông Nguyễn bà X1 là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D, bà R thống nhất không tranh chấp về cây trồng trên đất, bên nào được sử dụng đất thì được sử dụng cây trồng trên đất, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết phần cây trồng trên đất.

[7] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật

[9] Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn ông Đặng Văn T kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên ông T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên xem xét cho ông T miễn án phí theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

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 nguyên đơn ông Đặng Văn T.

Chỉnh sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Tây Ninh về cách tuyên án.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn T4 liên quan một phần thửa đất 1506, tờ bản đồ số 9 (theo hệ thống bản đồ mới thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, huyện Đ).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn D do những người thừa kế của ông D kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm các ông bà Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị B2, Nguyễn Thị Kim B1, Nguyễn Quốc G1, Nguyễn Thị Thanh D2, Nguyễn Quốc D1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X diện tích 10.572 m², thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 9 xã B, huyện Đ, tỉnh Long An, có tứ cận:

Đông giáp: thửa 252.

Tây giáp: thửa 328.

Nam giáp: thửa 329.

Bắc giáp: thửa 251 pcl.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị R do những người thừa kế của bà R kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Hải T2, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị D3 diện tích 14.340 m², thuộc một phần thửa 251, tờ bản đồ số 9 xã B, huyện Đ, tỉnh Long An, có tứ cận:

Đông giáp: thửa 252.

Tây giáp: thửa 250.

Nam giáp: thửa 251 pcl

Bắc giáp: thửa 251 pcl.

(Độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo địa chính số 1285-2020 của Trung tâm Q2 biên khu vực phía Nam ngày 03/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện phê duyệt ngày 24/8/2020).

Các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn D và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị R có quyền 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 đối với phần diện tích đất **tranh chấp trong vụ án này** đang sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H có nghĩa vụ chịu 12.089.000 đồng chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền này ông T bà H đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

5. Về án phí:

Miễn án phí cho ông Đặng Văn T, bà Trà Thị H.

Hoàn trả cho ông T, bà H 17.682.160 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004985 ngày 26/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Tây Ninh.

Các bị đơn do những người thừa kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng không phải chịu án phí.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

Trong 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 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. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND KV 2 – TN;
- THADS tỉnh TN;
- Phòng THADS KV 2 - TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga