

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 711/2026/DS-PT
Ngày: 26-5-2026
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
Ông Nguyễn Văn Phương

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Phạm Khánh, Kiểm sát viên.

Ngày 26 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 288/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 08 - 01 -2026 Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 343/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Ngọc Bảo T, sinh năm 1980 (Có mặt)
- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: 1 N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H: Ông Tô Bá T1

Địa chỉ: 2.04 lô A CC HĐ N, phường H, TP Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Chí T2, Công ty L – Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: 2 N, phường T, TP Hồ Chí Minh (Có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1980

Địa chỉ: Hẻm B đường G, khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc Bảo T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Bảo T và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Ông T và bà H là vợ chồng, ông T và bà N là bà con cô cậu ruột. Nguồn gốc thửa đất 902 tờ bản đồ số 4 đất tại khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh, giấy CNQSDĐ đứng tên ông T, bà H nhận chuyển nhượng năm 2015 từ ông Nguyễn Văn T3, khi nhận chuyển nhượng ranh giới giữa hai thửa đất hàng rào kẽm sau này xây hàng rào gạch, do ông bà ở S và trên đất có nhà nên để như hiện trạng khi mua đất nhưng khác so với ranh hiện nay. Khi bà N xây hàng rào kẽm gai lên hàng rào gạch cũng không có báo cho ông, bà biết.

Ông T, bà H khởi kiện yêu cầu bà N trả lại 14.1m², thuộc thửa 902 tờ bản đồ số 4 đất tại khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh, giấy CNQSDĐ đứng tên ông T, bà H. Bà N phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất tranh chấp để trả đất cho ông T, bà H.

Ông T, bà H không đồng ý yêu cầu phản tố bà N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N được nhận thừa kế 02 thửa đất 259 và 1460, tờ bản đồ số 4 đất tại khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh từ mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H1. Nguồn gốc đất bà H1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị S từ năm 2000-2002 (năm 2012 đổi giấy cũ sang giấy mới). Sau khi mua đất, hai bên đã thống nhất ranh và bà H1 đã tiến hành đào móng xây hàng rào theo ranh đã thống nhất (*móng kiên cố xây đá hộc*). Khoảng năm 2015, tháo gỡ kẽm gai và xây tường rào bằng gạch xây trên móng rào đá hộc cũ. Đến năm 2022, bà H1 làm thủ tục cho tặng lại đất cho bà N và sử dụng ổn định, không tác động bất kỳ đến ranh đất đã thống nhất với chủ đất trước đây, theo hàng rào móng kiên cố.

Khoảng năm 2015 – 2016 ông T mua phần đất còn lại của vợ chồng ông T3, bà S, ông T đã xác định rõ và chấp nhận theo diện tích hiện trạng sử dụng ổn định trên thực tế (ranh hàng rào có từ trước đó) nên ký kết hợp đồng, thực hiện sang nhượng mà không có bất kỳ khiếu nại, thoả thuận khác với chủ đất cũ. Sau khi ông T sang nhượng đến nay, ranh giới theo hàng rào vẫn không có bất kỳ thay đổi nào. Nay ông T khởi kiện lệch ranh giới giữa toạ độ và ranh hiện trạng sau nhiều năm không có bất kỳ tranh chấp nào là không có cơ sở.

Theo yêu cầu giải quyết tranh chấp ranh của ông T là do lệch theo toạ độ. Tuy nhiên, trong tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp không thể hiện bất kỳ hệ toạ độ nào, việc gắn toạ độ do cơ quan nhà nước thuê đơn vị có chức năng đo đạc thực hiện, thời điểm xác lập toạ độ đó công tác đo đạc được thực hiện bằng máy cơ nên việc lệch toạ độ trong giai đoạn này là phổ biến. Do đó, nếu có sai lệch giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh hiện trạng sử dụng ổn định là do sai số kỹ thuật nghiệp vụ trong đo đạc, nối toạ độ.

Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bà N có yêu cầu phản tố: Công nhận ranh đất theo hiện trạng đã sử dụng cho bà N.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, trưng cầu cơ quan đo đạc, định giá.

Kết quả đo đạc, thẩm định, định giá:

Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 208/SĐ-HT ngày 21-11-2025 do Công ty TNHH Đ có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực H các đương sự thống nhất kết quả đo đạc. Diện tích hiện trạng ông T sử dụng thửa 902 là 171.1m², giảm so với Giấy CNQSDĐ là 14.1m², hiện trạng ông T sử dụng thửa 901 là 228.8m², tăng 39.6m². Hiện trạng thửa 1460 bà N sử dụng là 113m², tăng 17m², trong đó phần tranh chấp 14.1m², hiện trạng thửa 259 bà N sử dụng 353.7m², giảm 1.3m².

Tại vị trí đất tranh chấp 14.1 m² ranh giới giữa 2 thửa đất 902 của ông T và thửa 1460 của bà N, có các tài sản sau: Tường rào, ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T4: Giá trị Quyền sử dụng đất ONT 13.729.750 đồng/m², tường rào giá còn lại 12.763.744 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 08 - 01 -2026 Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự; Điều 26 của 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Ngọc Bảo T, bà Nguyễn Thị Thu H với bị đơn bà Nguyễn Thị Như .

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Bảo T, bà Nguyễn Thị Thu H.

Bà Nguyễn Thị N được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích 14.1m² thuộc một phần thửa 1460, tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp thửa 293 dài 0.66m.

Tây giáp thửa 261 dài 0.20m.

Nam giáp thửa 902 dài 32.73m.

Bắc giáp thửa 1460 dài 32.78m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để

đăng ký quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án và theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc Bảo T phải chịu 300.000 đồng án phí, khấu trừ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0007988 ngày 17-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông T, bà H nộp đủ án phí.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị N 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0012835 ngày 20-11-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Ngọc Bảo T, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 41.000.000 (Bốn mươi một triệu) đồng, đã nộp xong.

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 09/01/2026, ông Nguyễn Ngọc Bảo T là nguyên đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 08 - 01 -2026 Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc Bảo T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thu H là ông Tô Bá T1 có cùng ý kiến với ông T.

Ông T, ông T1 và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T, bà H cùng thống nhất trình bày: Cấp sơ thẩm nhận định phần đất hiện trạng ông T sử dụng thửa 901 là 228.8m², tăng 39.6m², để từ đó công nhận phần diện tích đất tranh chấp 14,1m² thuộc thửa 902 cho bà N là không đúng vì phần đất tăng thêm là thuộc quyền sử dụng của nhà nước, không thuộc quyền sử dụng của ông T. Ngoài ra, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Không tiến hành công khai chứng cứ. Viện kiểm sát khu vực 10 – Tây Ninh không có quyết định phân công đối với Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Tòa án sơ thẩm không đưa UBND phường T tham gia tố tụng. Từ những nội dung trên, người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị huỷ án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Như K có ý kiến đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, có văn bản đề nghị cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt.

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 giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Bảo 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 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Bảo T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Theo hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh khu vực C cung cấp và các đương sự cùng thừa nhận:

Đối với thửa đất 1460 do bà N đứng tên quyền sử dụng: Thửa đất 1460 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị H1 là mẹ của bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T3, bà Đặng Thị Sang N1 2003. Ngày 08-11-2022, ông Nguyễn Đăng H2 và bà Nguyễn Thị H1 tặng cho con ruột là Nguyễn Thị N thửa đất số 1460 (thửa cũ 283), tờ bản đồ số 4 (cũ số 14), diện tích 96m² giấy CNQSDĐ cấp năm 2003 và bà H1 tặng cho bà N thửa 259 (cũ 68), tờ bản đồ số 04 (cũ 14), diện tích 355m², giấy CNQSDĐ cấp năm 2012; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh). Năm 2022 bà N được cấp Giấy CNQSDĐ hai thửa đất trên.

Đối với phần đất của ông T, bà H: Cùng trong ngày 09-12-2015, ông Nguyễn Ngọc Bảo T, bà Nguyễn Thị Thu H nhận chuyển nhượng hai thửa đất liền kề 901, 902. Trong đó, thửa 901 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị D, khi nhận chuyển nhượng là thửa đất số 425, tờ bản đồ số 14, diện tích 234.5m², đăng ký biến động số đo mới thành thửa 894, tờ bản đồ số 4, diện tích 210m² (nay được điều chỉnh là thửa 901, tờ bản đồ số 4, diện tích 189.2m²), được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên ông T, bà H ngày 23-12-2015. Thửa đất này ông M và bà D nhận chuyển nhượng từ ông T3, bà S. Thửa 902, ông T và bà H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T3, bà Đặng Thị S1. Thửa đất trước khi ông T3, bà S1 chuyển nhượng cho ông T là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 14, diện tích 149.9m². Đến năm 2015, ông T3, bà S1 được cấp đổi theo số liệu đo lường 2010 thành thửa 895, tờ bản đồ số 4, diện tích 174.4m² (Nội dung này được cập nhật tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T3, BL số 88- Tài liệu do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp). Sau khi được

cấp đổi thì ông T3, bà S1 chuyển nhượng cho ông T, bà H. Ông T, bà H được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa 895, tờ bản đồ số 4, diện tích 174.4m² vào ngày 21-12-2015. Đến ngày 15/02/2016, thửa đất 895, tờ bản đồ số 4, diện tích 174.4m² được điều chỉnh thành thửa 902, tờ bản đồ số 4, diện tích 195,2m².

[2.2] Quá trình sử dụng và tranh chấp đất:

[2.2.1] Xét thấy, phần đất của bà N thửa 1460 và thửa 902 của ông T đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị S2 Thửa đất 1460 bà H1, mẹ bà N nhận chuyển nhượng năm 2003, đến năm 2022 tặng cho bà Nguyễn Thị Như . Thửa đất giáp ranh 902 ông T, bà H nhận chuyển nhượng năm 2015. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T thừa nhận khi nhận chuyển nhượng từ ông T3, bà S2 là nhận chuyển nhượng nguyên thửa, không đo đạc, khi chuyển nhượng trên đất có nhà. Tại thời điểm chuyển nhượng, ranh giới 2 thửa đất trên là hàng rào kẽm gai, sau này xây lại hàng rào gạch nhưng do ông T ở xa nên khi xây rào, bà N không thông báo cho ông biết, ông không nhớ hàng rào xây dựng năm nào. Tại Biên bản hoà giải tranh chấp ranh đất thửa 901,902 và thửa 1460,259 của UBND phường T, thể hiện ý kiến của ông T3, bà S2 (BL số 217,218): *“Khi sang nhượng đất cho bà H1 năm 2002 thì đã thống nhất để bà H1 xây rào. Khoảng năm 2005 -2006 khi ông T3, bà S2 xây nhà (hiện nay còn nhà), do xây sát ranh nên bà H1 còn tháo rào để ông T3, bà S2 tô tường nhà. Ranh đất đã thống nhất từ năm 2002 đến nay, không tranh chấp. Sau này bà H1 xây tường cao 3m như hiện nay. Đến năm 2015, ông T3, bà S2 mới chuyển nhượng (bán) hết nhà đất cho ông T. Từ cận ranh đã rõ ràng như hiện nay... ”*. Lời khai của của ông T3, bà S2 được khẳng định lại tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/11/2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh (BL134): *“... Hiện trạng khi chuyển nhượng cho bà H1 và hiện trạng hiện nay không có gì thay đổi. ... Ông T3, bà S2 chuyển nhượng cho ông T khoảng năm 2015, hiện trạng khi chuyển nhượng cho ông T không thay đổi gì. Khi chuyển nhượng cho bà H1, ông T không có tranh chấp gì”*. Lời khai của ông T3, bà S2 phù hợp với xác nhận của Trưởng khu phố T, phường T (BL 220): *“Ranh giới giữa hai thửa đất 1460 của chị N và thửa 902 của anh T đang tranh chấp trước đây khoảng năm 2003 là hàng rào kẽm gai. Đến khoảng năm 2025 bà H1 là mẹ chị N xây lại tường rào bằng gạch và sử dụng đến nay, hiện trạng không thay đổi. Ông T nhận chuyển nhượng không xảy ra tranh chấp gì”*. Như vậy, ranh đất giữa thửa 1460 và thửa 902 đã hình thành và ổn định trước khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông T3, bà S2. Đến năm 2024, ông T kiểm tra ranh đất mới phát hiện đất bị lấn chiếm (thiếu so với diện tích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà H và ông T3, bà S2 không tiến hành đo đạc. Ông T căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 22/7/2025 của Văn phòng Đ1 đối chiếu với diện tích đất được cấp đổi theo số liệu đo lưới để xác định bà N lấn chiếm 14,1m² thuộc một phần thửa 902 là không có cơ sở. Ông T và người đại diện theo uỷ quyền của bà H cho rằng cấp sơ thẩm nhận định phần đất thửa 901 của ông T, bà H tăng diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 39.6m² để công nhận quyền sử dụng đất phần tranh chấp 14,1m² là không phù hợp vì phần đất tăng thêm của ông T thuộc quyền sử dụng của nhà nước. Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà N là do nguồn gốc đất do cha mẹ bà N nhận chuyển nhượng, sau đó tặng cho bà N,

ranh đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến khi phát sinh tranh chấp chứ không phụ thuộc vào việc thừa đất 901 của ông T thiếu hay thừa. Do đó lập luận của ông T và người đại diện của bà H không được chấp nhận.

[2.2.2] Đối với yêu cầu phản tố, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp 14,1m² của bị đơn. Xét thấy, bị đơn sử dụng phần đất tranh chấp 14,1m² có nguồn gốc rõ ràng, ranh ổn định từ khi nhận chuyển nhượng nên có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Tại phiên toà, ông T, người đại diện theo uỷ quyền của bà H và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T, bà H đề nghị huỷ án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Viện kiểm sát khu vực 10 không có quyết định phân công Kiểm sát viên tham gia xét xử đối với vụ án; Cấp sơ thẩm không tiến hành công khai chứng cứ; không đưa UBND phường T tham gia tố tụng, bởi lẽ nếu công nhận phần đất tranh chấp cho bà N thì cần phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T nên cần phải đưa UBND phường T tham gia tố tụng.

Xét thấy, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Tây Ninh do sơ sót đã không gửi Quyết định phân công Kiểm sát viên cho Toà án cấp sơ thẩm. Việc không lưu quyết định phân công kiểm sát viên trong hồ sơ là thiếu sót của cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, đây không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Tây Ninh bổ sung hồ sơ theo quy định.

Đối với nội dung cấp sơ thẩm không tiến hành công khai chứng cứ. Xét thấy, tại Bút lục số 180, 181 của hồ sơ là Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ do Thẩm phán Trần Thị Linh P và thư ký Võ Lê Ngọc H3 thực hiện, có sự tham gia của ông Nguyễn Ngọc Bảo T là nguyên đơn. Tại Biên bản này, Thẩm phán đã công bố các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp và Toà án thu thập. Do đó, phía nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm không công khai chứng cứ là không có cơ sở.

Đối với nội dung, cấp sơ thẩm không đưa UBND phường T tham gia tố tụng. Xét thấy, các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất, thực chất là tranh chấp ranh đất. Căn cứ Công văn số 837/TCQLĐĐ-CKĐĐ ngày 11/5/2021 của T5 về việc tăng cường biện pháp quản lý việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quy định tại Điều 152 của Luật Đất đai 2024. Theo quy định tại khoản đ, Điều 1, Điểm VII mục C phần 5, phụ lục 1 Nghị định 151/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai thì trong trường hợp này các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng. Trong trường hợp các đương sự không tự nguyện nộp hồ sơ điều chỉnh thì cơ quan quản lý nhà nước về đất đai địa phương có trách nhiệm điều chỉnh hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bị sai lệch diện tích mà không cần huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc đưa UBND phường T tham gia tố tụng là không cần thiết. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ tuyên bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án và theo quy định pháp luật là

chưa đủ. Cần tuyên bà N và ông T, bà H liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng và kết quả bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, sửa cách tuyên đối với nội dung này.

Từ những phân tích trên, đề nghị huỷ án sơ thẩm của nguyên đơn không được chấp nhận.

[3] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất vụ án, áp dụng đúng pháp luật. Ông Nguyễn Ngọc Bảo T kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về đề nghị Hội đồng xét xử, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có cơ sở chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm dân sự:

Do kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Bảo T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 ông Nguyễn Ngọc Bảo T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 08 - 01 -2026 Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh. Điều chỉnh cách tuyên án:

Căn cứ vào các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều Điều 152 của Luật Đất đai 2024; Khoản đ, Điều 1, Điểm VII mục C phần 5, phụ lục 1 Nghị định 151/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Ngọc Bảo T, bà Nguyễn Thị Thu H với bị đơn Nguyễn Thị Như .

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Bảo T, bà Nguyễn Thị Thu H.

Bà Nguyễn Thị N được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích 14.1m² thuộc một phần thửa 1460, tờ bản đồ số 04 đất tại khu phố T, phường T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp thửa 293 dài 0.66m.
Tây giáp thửa 261 dài 0.20m.
Nam giáp thửa 902 dài 32.73m.
Bắc giáp thửa 1460 dài 32.78m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Ngọc Bảo T, bà Nguyễn Thị Thu H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án và theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc Bảo T và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí, khấu trừ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0007988 ngày 17-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông T, bà H nộp đủ án phí.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị N 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0012835 ngày 20-11-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc Bảo T, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 41.000.000 (Bốn mươi một triệu) đồng, đã nộp xong.

5. Án phí dân sự phúc thẩm

Ông Nguyễn Ngọc Bảo T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000621 ngày 09 tháng 01 năm 2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự 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;
- Dương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, 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

