

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **513**/2025/DS-PT
Ngày 29 tháng 9 năm 2025
“V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1140/2025/QĐPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Kim T** (Tên khác: **S**), sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 19/16B, Tổ 19, ấp Tân Phước, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Nay là số 19/16B, Tổ 19, ấp Tân Phước, phường Bình Minh, tỉnh Tây Ninh);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Kim T (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Dương Kim Hà, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 02/12/2020): Anh Trần Quốc T¹, sinh năm 1987 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 171 Nguyễn Trọng Cát, khu phố Hiệp Nghĩa, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Nay là số 171 Nguyễn Trọng Cát, khu phố Hiệp Nghĩa, phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh);

2. *Bị đơn:* Chị **Võ Thị Tuyết H**, sinh năm 1976 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 583 Trần Phú, ấp Tân Phước, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Nay là số 583 Trần Phú, ấp Tân Phước, phường Bình Minh, tỉnh Tây Ninh);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Võ Thị Tuyết Hạnh:

- Luật sư Lê Ngọc Tuấn – Có mặt;

- Luật sư Phan Mạnh Thăng – Vắng mặt;

Đều là luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Long Phan PMT thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

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

3.1. Ông Lê Minh S¹, sinh năm 1951 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 10/28 (số mới 70) Hẻm 14 Trường Chinh, khu phố Hiệp Thạnh, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Nay là số 10/28 (số mới 70) Hẻm 14 Trường Chinh, khu phố Hiệp Thạnh, phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh);

3.2. Trẻ Lê Thị Kiều T², sinh năm 2000 – Vắng mặt;

3.3. Trẻ Lê Minh Q, sinh năm 2002 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 583 Trần Phú, ấp Tân Phước, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Nay là số 583 Trần Phú, ấp Tân Phước, phường Bình Minh, tỉnh Tây Ninh);

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Minh, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lương Bá C, Chủ tịch – Xin vắng mặt;

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Lê Minh H¹, sinh năm 1955 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 581, Tổ 19, ấp Tân Phước, phường Bình Minh, tỉnh Tây Ninh;

4.2. Ông Lê Minh L, sinh năm 1956 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 69, khu phố Hiệp Thạnh, phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh;

4.3. Bà Lê Kim H², sinh năm 1960 – Có mặt;

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh;

4.4. Ông Nguyễn Văn T³, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 19/16B, Tổ 19, ấp Tân Phước, phường Bình Minh, tỉnh Tây Ninh;

4.5. Bà Lê Kim P, sinh năm 1954 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 589, ấp Tân Phước, phường Bình Minh, tỉnh Tây Ninh;

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Kim T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/12/2020 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Lê Kim T và người đại diện hợp pháp của bà T trình bày:

Bà là chủ sử dụng Thửa đất số 165, diện tích 4.825 m² tại ấp Tân Phước, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/8/1992. Năm 1999, ông Lê Minh S¹ hỏi mượn đất của bà để cất nhà cho con của ông S¹ là vợ chồng anh Lê Minh H³ và chị Võ Thị Tuyết H ở tạm, có cam kết khi nào bà lấy lại đất thì ông S¹ sẽ trả, việc cho mượn đất không lập giấy tờ. Năm 2019, chị H có ý định xây nhà kiên cố nên bà ngăn cản thì chị H xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp cho anh Lê Minh H³ ngày 12/5/2006, Thửa đất số 194, diện tích 304 m², Tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Tân Phước, xã Tân Bình, thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh nên bà nhờ công an xã Tân Bình đến làm việc, sau đó bà khởi kiện đến Tòa án giải quyết.

Bà T yêu cầu chị H cùng hai con là Lê Thị Kiều T², Lê Minh Q di dời nhà ra khỏi đất và trả đất lại cho bà. Bà chỉ đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 20.000.000 đồng nếu chị H đồng ý di dời.

Đối với Giấy cho đất ngày 18/11/2000 không phải chữ ký của bà với ông T³. Các anh chị em của bà là: Lê Kim P, Lê Minh H¹, Lê Minh L, Lê Kim H² đều biết là bà cho vợ chồng chị H cất nhà ở tạm. Biên bản họp gia đình không có chữ ký của bà nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H³ là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, tại Biên bản hoà giải của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh thì chị H đồng ý di dời tài sản và trả đất cho bà,

điều này chứng minh chị H mượn đất của bà là sự thật. Ngoài ra, Công văn của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh phúc đáp thể hiện nội dung đất của anh H³ được cấp là cấp trùng lên đất của bà.

Bị đơn chị Võ Thị Tuyết H trình bày: Vợ chồng chị đã cất nhà ở trên đất từ năm 1999 đến nay. Đất có nguồn gốc của ông bà nội cho, được các cô chú trong gia đình nội thống nhất. Vợ chồng bà T và ông T³ cũng có viết giấy ngày 18/11/2000 đồng ý cho chồng chị phần đất này và anh Lê Minh H³ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006. Do đó không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh S¹ trình bày: Đất có nguồn gốc của cha mẹ ông chia cho các con, lúc chia ông không nhận mà cho lại bà Lê Kim P hưởng. Năm 1999, ông có mượn đất của bà T ngay vị trí có căn chòi của cha ông để sửa lại cho vợ chồng chị H ở. Sau này bà T đồng ý cho luôn nên ông làm thủ tục đăng ký cho con là anh Lê Minh H³ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Kiều T² và Lê Minh Q trình bày: Nguồn gốc đất là của ông bà cho cha mẹ và cha là anh Lê Minh H³ đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh trình bày:

Qua kiểm tra vị trí thửa đất số 574, 572, 570 Tờ bản đồ số 04 (theo hệ thống bản đồ 299 năm 1992) do bà Lê Kim T đứng tên chủ sử dụng tương ứng với thửa đất số 155, 165, Tờ bản đồ số 20 (theo hệ thống bản đồ VN 2000). Đối chiếu với hồ sơ địa chính lưu tại Ủy ban nhân dân xã Tân Bình, Thửa đất số 194, Tờ bản đồ số 20 do anh Lê Minh H³ đứng tên chủ sử dụng đất nằm trong thửa đất số 165, Tờ bản đồ số 20 của bà T.

Ngày 12/5/2006, Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00553/TB cho anh Lê Minh H³ tại Thửa đất số 194, Tờ bản đồ số 20, diện tích 304 m² tọa lạc tại ấp Tân Phước, xã Tân Bình, thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Những người làm chứng gồm: Lê Kim P, Lê Minh H¹, Lê Minh L, Lê Kim H², Nguyễn Văn T³ đều trình bày: Ông S¹ mượn đất của bà T cất nhà cho vợ chồng anh H³, chị H ở tạm sau này sẽ trả lại. Đề nghị chị H trả đất lại cho bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 189, Điều 500 của Bộ luật dân sự; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự và 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim T đối với chị Võ Thị Tuyết H về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

1.1. Buộc chị Võ Thị Tuyết H, Lê Thị Kiều T², Lê Minh Q trả lại cho bà Lê Kim T diện tích 72,8 m², đất toạ lạc tại ấp Tân Phước, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Chị Võ Thị Tuyết H, Lê Thị Kiều T² và Lê Minh Q có trách nhiệm tháo dỡ, di dời công trình trên phần đất 72,8 m² đã giao trả cho bà Thuận.

1.2. Chị Võ Thị Tuyết H, Lê Thị Kiều T² và Lê Minh Q được quyền sử dụng phần đất diện tích 168 m², đất toạ lạc tại ấp Tân Phước, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp Đường ĐT 785 dài 06 m;

Tây giáp đất bà T (thửa 165) dài 06 m;

Nam giáp thửa 164 dài 28 m;

Bắc giáp đất bà T (thửa 165) dài 28 m.

(Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích 168 m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T ngày 12/8/1992. Thu hồi Giấy chứng nhận cấp anh H³ ngày 12/5/2006 để cấp lại cho chị Võ Thị Tuyết H, Lê Thị Kiều T² và Lê Minh Q diện tích 168 m² theo quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim T đối với chị Võ Thị Tuyết H về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 168 m².

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 05/5/2025, nguyên đơn bà Lê Kim T có đơn kháng cáo yêu cầu tiếp tục giám định chữ viết của bà và ông T³ trong Giấy cho đất ngày 18/11/2000 và

tuyên bố giấy này là vô hiệu. Bà đồng ý hoàn trả giá trị tài sản của chị H trên đất theo kết quả thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Anh Trần Quốc T¹ đại diện cho bà Lê Kim T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu tuyên bố Giấy nhượng đất ở cho cháu ruột ngày 18/11/2000 là vô hiệu và buộc gia đình chị Võ Thị Tuyết H dời nhà trả đất lại cho bà T. Giấy cho đất không ghi số thửa đất, ông S¹ tự ý ghi kích thước và diện tích vào giấy này, Giấy do ông S¹ viết mà không có người làm chứng, vào thời điểm chứng thực của Ủy ban nhân dân xã thì ông S¹ là Chủ tịch xã, bà T không cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cho ai nhưng vì sao nếu nói bà T cho đất từ năm 2000 mà ông S¹ không kêu bà T đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để tách thửa cho anh H³ mà cho đến năm 2006 anh H³ mới tự đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất? Bà T và ông T³ có 02 con trai, tại sao không cho con phần đất này mà lại đi cho cháu? Tại Biên bản hòa giải của Tòa án tỉnh Tây Ninh thì chị H đã đồng ý dời nhà trả đất, chứng tỏ là mượn đất của bà T nên mới đồng ý trả.

Bà Lê Kim T thống nhất ý kiến của anh Trần Quốc T¹;

Các ông, bà: Lê Minh H¹, Lê Minh L và Lê Kim H² đều trình bày phần đất tranh chấp là của bà T cho ông S¹ mượn để cất nhà cho vợ chồng anh H ở. Đề nghị Tòa xử buộc gia đình chị H phải dời nhà trả đất cho bà T.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Võ Thị Tuyết H đề nghị xem xét Giấy nhượng đất ở cho cháu ruột ngày 18/11/2000 được Ủy ban nhân dân xã chứng thực và Kết quả giám định đã xác định đúng là chữ ký của vợ chồng bà T. Đề nghị bác kháng cáo của bà T và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Chị Võ Thị Tuyết H thống nhất ý kiến của luật sư.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Kim T đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

Trong đơn kháng cáo bà T có yêu cầu giám định lại chữ ký của bà với chữ ký của ông T³ trong Giấy cho đất ngày 18/11/2000, nhưng bà T không xuất trình được cơ sở chứng minh Kết luận giám định số 59/KL ngày 06/3/2025 của Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh là không chính xác, có vi phạm pháp luật nên theo quy định tại khoản 5 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không có căn cứ để chấp nhận trưng cầu giám định lại.

[2] Bà Lê Kim T trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà được cha mẹ cho và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/8/1992 diện tích 4.825m², thuộc các thửa 570, 572, 574, tờ bản đồ số 4. Năm 1999 bà T đồng ý cho vợ chồng anh Lê Minh H³ và chị Võ Thị Tuyết H ở nhờ tại vị trí có căn nhà của cha mẹ bà để lại.

Chị Võ Thị Tuyết H trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội chồng cho chồng chị là anh Lê Minh H³ và anh Lê Minh H³ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 diện tích 304 m², thửa 194, tờ bản đồ số 20.

[3] Qua kiểm tra vị trí thửa đất số 570, 572, 574 tờ bản đồ số 04 (theo hệ thống bản đồ 299 năm 1992) do bà Lê Kim T đứng tên chủ sử dụng tương ứng với thửa đất số 155, 165 cùng tờ bản đồ số 20 (theo hệ thống bản đồ VN 2000). Đối chiếu với hồ sơ địa chính được lưu tại Ủy ban nhân dân xã Tân Bình, thửa đất số 194, tờ bản đồ số 20 do anh Lê Minh H³ đứng tên chủ sử dụng đất nằm trong thửa đất số 165 tờ bản đồ số 20. Như vậy, phần đất các bên tranh chấp anh Lê Minh H³ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 diện tích 304 m² (đo đạc thực tế 240,8 m²). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Lê Minh H³ đã cấp trùng lên diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim T vào ngày 12/8/1992.

[4] Tại Giấy nhượng đất ở cho cháu ruột ngày 18/11/2000 của bà Lê Kim T và ông Nguyễn Văn T³ ký tên, được Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xác nhận ngày 27/11/2000 có nội dung: *“Thống nhất nhượng cho cháu Lê Minh H³ một thửa đất để xây dựng nhà ở, được cắt chiều ngang mặt tiền là 06 m, dài là 28 m diện tích là 168 m², không nhận tiền gì cả, cho cháu H³ sử dụng vĩnh viễn”*. Tại Kết luận giám định số 59/KL ngày 06/3/2025 của Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ ký đứng tên Lê Kim T,

Nguyễn Văn T³ dưới mục “Bên nhượng cho đất (ký tên)” trên tài liệu cần giám định so với chữ ký đứng tên Lê Kim T, Nguyễn Văn T³ trên các tài liệu mẫu là do cùng một người ký ra. Do đó, có cơ sở xác định vào năm 2000, vợ chồng bà Lê Kim T và ông Nguyễn Văn T³ đã đồng ý tặng cho anh Lê Minh H³ phần đất để cất nhà diện tích là 168 m².

[5] Anh Lê Minh H³ đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 304 m² là vượt hơn phần diện tích được bà Lê Kim T, ông Nguyễn Văn T³ tặng cho theo giấy nhượng đất ở cho cháu ruột ngày 18/11/2000. Việc anh Lê Minh H³ kê khai diện tích 304 m² có nguồn gốc do ông bà nội cho là không đúng, vì phần đất anh H³ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 trùng lên phần đất của bà Lê Kim T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992 và anh Lê Minh H³ cũng không chứng minh được anh được ông bà nội cho đất, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H³ đối với phần diện tích vượt hơn phần diện tích bà Lê Kim T, ông Nguyễn Văn T³ tặng cho 168 m² là không đúng.

Kết quả đo đạc thể hiện các đương sự: Võ Thị Tuyết H, Lê Thị Kiều T², Lê Minh Q đang sử dụng phần đất có diện tích thực tế 240,8 m²; Chị H yêu cầu được nhận 168 m² và đồng ý tháo dỡ công trình trên phần đất ngoài diện tích 168 m² để trả lại cho bà T diện tích 72,8 m².

Do đó, bản án sơ thẩm công nhận cho gia đình chị Võ Thị Tuyết H được quyền sử dụng 168 m² và tháo dỡ, di dời công trình trên đất để hoàn trả cho bà Lê Kim T 72,8 m²; đồng thời kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Kim T và thu hồi để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị Võ Thị Tuyết H, là có căn cứ.

[6] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Lê Kim T; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Lê Kim T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do bà là người cao tuổi nên được miễn.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Kim T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim T;

2.1. Công nhận cho các đương sự: Võ Thị Tuyết H, Lê Thị Kiều T² và Lê Minh Q được quyền sử dụng phần đất diện tích 168 m² đất toạ lạc tại ấp Tân Phước, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp Đường ĐT 785 dài 06 mét;

Tây giáp đất bà T (thửa 165) dài 06 mét;

Nam giáp thửa 164 dài 28 mét;

Bắc giáp đất bà T (thửa 165) dài 28 mét.

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Toàn Cầu lập ngày 26/9/2021 được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tây Ninh ký duyệt ngày 21/10/2021 (Bút lục 231) và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bổ sung) do Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Toàn Cầu lập ngày 22/8/2024 (Bút lục 232);

2.2. Buộc các đương sự: Võ Thị Tuyết H, Lê Thị Kiều T², Lê Minh Q hoàn trả cho bà Lê Kim T diện tích 72,8 m² đất toạ lạc tại ấp Tân Phước, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và di dời tài sản trên đất (nếu có) để trả đất.

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới diện tích 72,8 m² được xác định là phần đất nằm ngoài diện tích 168 m² đã công nhận cho các đương sự: Võ Thị Tuyết H, Lê Thị Kiều T², Lê Minh Q theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Toàn Cầu lập ngày 26/9/2021 được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tây Ninh ký duyệt ngày 21/10/2021 (Bút lục 231) và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bổ sung) do Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Toàn Cầu lập ngày 22/8/2024 (Bút lục 232);

2.3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Bản án này để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 745731

số vào sổ cấp GCN số 01261 QSDĐ/D2 đã cấp cho bà Lê Kim T ngày 12/8/1992 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số H 00553/TB cấp cho anh Lê Minh H³ ngày 12/5/2006;

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất được công nhận cho mình theo quy định của pháp luật;

2.4. Không chấp nhận một phần khởi kiện của bà Lê Kim T về việc đòi các đương sự: Võ Thị Tuyết H, Lê Thị Kiều T², Lê Minh Q trả cho bà quyền sử dụng đất diện tích 168 m².

3. Bà Lê Kim T được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (25b).

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

Phạm Văn Công