

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 724/2026/DS-PT
Ngày: 28-5- 2026
Về việc “tranh chấp quyền sử dụng
đất, huỷ giấy chứng nhận 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 Võ Thị Hồng Mai
Ông Đinh Tiền 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: Bà Đoàn Thị Thuý Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 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 1205/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 19 - 9 -2025 Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 279/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thi Văn N, sinh năm 1956
Địa chỉ: khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Ca Thị Đ, sinh năm 1961
Địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh (đã chết).

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

1.1 Ông Lê Tân P, Sinh năm 1989

Địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Ông Lê Tân X, sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

1.3. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh

1.4. Ông Lê Tân B, sinh năm 1985 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan)

Địa chỉ: ấp Voi Đình, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh

2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp Voi Đình, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh

3. Ông Lê Tân X, sinh năm 1981 (đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ)

4. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: ấp Voi Đình, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh

5. Ông Ca Văn X1, sinh năm 1988

6. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

7. Ông Ca Văn L, sinh năm 1966

8. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

9. Ông Ca Văn T3, sinh năm 1976

10. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của tất cả bị đơn: ông Phan Văn C, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp G, xã N, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả các bị đơn: Luật sư Nguyễn Hoàng L1 - Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh L. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Tân B, sinh năm 1985 (đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đ)

Địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Lê Vũ T4, sinh năm 2000

Địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

3. Ông Ca Tuấn V - Sinh năm 1993

4. Ông Ca Hoàng B1 - Sinh năm 1995

5. Bà Ca Thị B2 - Sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, ông V, ông T4, ông B1, bà B2: Ông Phan Văn C, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp G, xã N, tỉnh Tây Ninh.

6. Bà Vương Thị M, sinh năm 1957

Địa chỉ: khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Thi Văn N, sinh năm 1956

Địa chỉ: khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

7. Bà Thi Thị T5, sinh năm 1967

Địa chỉ: khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

8. Ông Nguyễn Văn B3, sinh năm 1961

Địa chỉ: khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

9. Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo: Tất cả các bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/3/2024, bản tự khai, biên bản hòa giải và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Thị Mai T6 do bà Lê Thị Mộng T7 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Diện tích đất tranh chấp do ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 586091, số vào sổ 00799 QSDĐ/0607-LA ngày 15-4-1998, cụ thể như sau:

1. Nội dung khởi kiện ông T, bà Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng):

Năm 1985, cha của ông là ông Thi Văn M1 có cho Tập đoàn mượn đất để gom dân ở tập trung. Tập đoàn cấp cho ông Ca Văn T8 (cha của bà Ca Thị Đ) một phần đất để ở và làm ăn, sinh sống, lúc đó chỉ cất nhà tạm. Đến năm 1987 tập đoàn trả đất lại cho chủ cũ, ông M1 có đòi lại nhưng ông T8 xin để ở lại sau này nếu ông M1 bán thì ông T8 mua. Sau đó ông T8 chết, con của ông T8 là bà Ca Thị Đ tiếp tục cất nhà tạm trên một phần đất để sinh sống. Năm 2015 bà Đ tự ý xây nhà kiên cố trên đất mà ông không hề biết. Đến khi em ông là Thi Thị T5 đến thu tiền thuê đất bà Đ có nói khi nào ông bán thì sẽ mua.

Từ năm 2001 đến năm 2018, mỗi năm bà Thi Thị T5 đều đến nhà bà Đ thu tiền cho thuê đất với giá 150.000 đồng/năm (năm 2001 đến 2008), giá 200.000 đồng/năm (từ năm 2009 đến 2011), giá 300.000 đồng/năm (từ năm 2012 đến năm 2018). Năm nào bà Đ cũng đóng tiền thuê đất đầy đủ cho bà Thi Thị T5.

Tháng 03-2017, ông có thông báo sẽ bán đất.

Tháng 03-2018, ông quyết định sẽ bán đất, ông mời bà Đ đến nhà ông Phạm Thanh L2 để thỏa thuận việc mua bán đất nhưng bà Đ không đến dự, nhưng có bà Ca Thị Đ1 (chị ruột của bà Đ) đến dự và có thỏa thuận giá mua đất như sau: Ngang 1m dài 40m (trong nền nhà) với giá 17.000.000 đồng/mét ngang; Ngoài nền nhà, ai muốn mua thêm thì giá 23.000.000 đồng/mét ngang, với điều kiện trả tiền 02 lần (lần 1 trả ngày 30-12-2018, lần 2 trả ngày 30-12-2019).

Ngày 31-3-2019, ông thu tiền mua đất lần 1 thì bà Đ nói không trả tiền.

Ngày 15-4-2019, bà Đ nói không trả tiền mua đất vì không có tiền, khi nào có tiền sẽ mua, ai đụng đến nhà bà thì bà sẽ chém.

Trước đây ông khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn T, bà Ca Thị Đ (đã chết) di dời căn nhà và trả lại cho ông diện tích đất 1.065m² thuộc một phần thửa 682, 684, 688, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*). Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T, bà Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) trả lại giá trị đất theo chứng thư định giá.

2. Nội dung khởi kiện ông X, bà T1:

Năm 1985, cha của ông là ông Thi Văn M1 có cho Tập đoàn mượn đất để gom dân ở tập trung. Tập đoàn cấp cho ông Ca Văn T8 một phần đất để ở và làm ăn, sinh sống, lúc đó chỉ cất nhà tạm. Đến năm 1987 tập đoàn trả đất lại cho chủ cũ, ông M1 có đòi lại nhưng ông T8 xin để ở lại sau này nếu ông M1 bán thì ông T8 mua. Sau đó ông T8 chết, con của ông T8 là bà Ca Thị Đ tiếp tục cất nhà tạm trên một phần đất để sinh sống. Năm 2015 bà Đ tự ý xây nhà kiên cố trên đất mà ông không hề biết. Đến khi em ông là Thi Thị T5 đến thu tiền thuê đất bà Đ có nói khi nào ông bán thì sẽ mua. Diện tích đất tranh chấp do bà Đ cho con ruột là ông X.

Từ năm 2016 đến năm 2018, mỗi năm bà Thi Thị T5 đều đến nhà ông X thu tiền cho thuê đất với giá 300.000 đồng/năm. Bà T1 đóng tiền cho bà T5.

Tháng 03-2017, ông có thông báo sẽ bán đất.

Tháng 03-2018, ông quyết định sẽ bán đất, ông mời ông X đến nhà ông Phạm Thanh L2 để thỏa thuận việc mua bán đất nhưng ông X không đến dự, nhưng có ông C1, ông L đại diện cháu mua đất với giá thỏa thuận như sau: Ngang 1m dài 40m (trong nền nhà) với giá 17.000.000 đồng/mét ngang; Ngoài nền nhà, ai muốn mua thêm thì giá 23.000.000 đồng/mét ngang, với điều kiện trả tiền 02 lần (lần 1 trả ngày 30-12-2018, lần 2 trả ngày 30-12-2019).

Ngày 31-3-2019, ông thu tiền mua đất lần 1 thì ông X không trả tiền.

Ngày 15-4-2019, ông X trả lời khi nào ông L trả thì ông X trả.

Trước đây ông khởi kiện yêu cầu ông Lê Tân X, bà Lê Thị T1, ông Lê Vũ T4 di dời căn nhà và trả lại cho ông diện tích đất 423m² thuộc một phần thửa 682, 684, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*). Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông X, bà T1, ông T4 trả lại giá trị đất theo chứng thư định giá.

3. Nội dung yêu cầu khởi kiện ông T3, bà S:

Năm 1985, cha của ông N là ông Thi Văn M1 có cho Tập đoàn mượn đất để gom dân ở tập trung. Tập đoàn cấp cho ông Ca Văn T8 (cha của ông Ca Văn T3) một phần đất để ở và làm ăn, sinh sống, lúc đó chỉ cất nhà tạm. Đến năm 1987 tập đoàn trả đất lại cho chủ cũ, ông M1 có đòi lại nhưng ông T8 xin để ở lại sau này nếu ông M1 bán thì ông T8 mua. Sau đó ông T8 chết, con của ông là ông Ca Văn T3 tiếp tục ở nhà của ông T8 (lúc đó chỉ là nhà tạm). Tháng 10-2019, ông T3 tự ý xây nhà kiên cố trên phần đất đó, tôi không biết. Đến ngày 15-10-2019, tôi mới biết và ngăn cản nhưng không được. Hiện nay ông M1 và ông T8 đã chết.

Từ năm 2001 đến năm 2018, mỗi năm bà T5 đều đến nhà ông T3 thu tiền cho thuê đất với giá 150.000 đồng/năm (năm 2001 đến 2008), giá 200.000 đồng/năm (từ năm 2009 đến 2011), giá 300.000 đồng/năm (từ năm 2012 đến năm 2018). Năm nào ông T3 cũng đóng tiền cho bà Thi Thị T5.

Tháng 03-2017, ông thông báo sẽ bán đất.

Tháng 03-2018, ông quyết định bán đất, ông có mời ông T3 đến nhà ông Phạm Thanh L2 để thỏa thuận việc mua bán đất nhưng ông T3 không đến dự, nhưng có ông Ca Văn C1 và ông Ca Văn L là 02 người anh ruột của ông T3 đại diện cho các người đang sống trên đất của ông N đến dự và có thỏa thuận giá mua đất như sau: Ngang 1m dài 40m (trong nền nhà) với giá 17.000.000 đồng/mét ngang; Ngoài nền nhà, ai muốn mua thêm thì giá 23.000.000 đồng/mét ngang (01x40m), với điều kiện trả tiền 02 lần (lần 1 trả ngày 30-12-2018, lần 2 trả ngày 30-12-2019).

Ngày 31-3-2019, ông thu tiền mua đất lần 1 thì ông T3 không trả tiền.

Ngày 15-4-2019, ông T3 có nói là khi nào ông L trả tiền mua đất cho ông N thì ông T3 cũng trả, nhưng đến nay vẫn không có ai trả tiền cho ông N.

Trước đây ông khởi kiện yêu cầu ông Ca Văn T3 và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ di dời căn nhà trên đất và trả lại đất cho ông diện tích đất 1.344m² thuộc một phần thửa 664, 666, 665, 684, 682 tờ bản đồ số 7 tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*). Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T3, bà S trả lại giá trị đất theo chứng thư định giá.

4. Nội dung yêu cầu khởi kiện ông X1, bà H1:

Năm 1985, cha của ông là ông Thi Văn M1 có cho Tập đoàn mượn đất để gom dân ở tập trung. Tập đoàn cấp cho ông Ca Văn T8 (ông nội Ca Văn X1) một phần đất để ở và làm ăn, sinh sống, lúc đó chỉ cất nhà tạm. Đến năm 1987 tập đoàn trả đất lại cho chủ cũ, ông M1 có đòi lại nhưng ông T8 xin để ở lại sau này nếu ông M1 bán thì ông T8 mua. Sau đó ông T8 cho lại con ông T8 là ông L Sau khi ông T8 chết, ông L tiếp tục cất nhà tạm trên một phần đất để sinh sống. Ông L tiếp tục cho con là ông X1, năm 2015 ông X1 tự ý xây nhà kiên cố trên đất mà ông không hề biết. Đến khi em ông là Thi Thị T5 đến thu tiền thuê đất ông X1 có nói khi nào ông bán thì sẽ mua.

Từ năm 2001 đến năm 2018, mỗi năm bà Thi Thị T5 đều đến nhà bà Đ thu tiền cho thuê đất với giá 150.000 đồng/năm (năm 2001 đến 2008), giá 200.000 đồng/năm (từ năm 2009 đến 2011), giá 300.000 đồng/năm (từ năm 2012 đến năm 2018). Năm nào bà Đ cũng đóng tiền thuê đất đầy đủ cho bà Thi Thị T5.

Tháng 03-2017, ông có thông báo sẽ bán đất.

Tháng 03-2018, ông mời ông X1 đến nhà ông Phạm Thanh L2 để thỏa thuận việc mua bán đất nhưng ông X1 không đến dự, chỉ có cha ông X1 là ông L đến dự và có thỏa thuận giá mua đất như sau: Ngang 1m dài 40m (trong nền nhà) với giá 17.000.000 đồng/mét ngang; Ngoài nền nhà, ai muốn mua thêm thì giá 23.000.000 đồng/mét ngang, với điều kiện trả tiền 02 lần (lần 1 trả ngày 30-12-2018, lần 2 trả ngày 30-12-2019).

Ngày 31-3-2019, ông thu tiền mua đất lần 1 thì ông X1 nói không trả tiền.

Ngày 15-4-2019, ông X1 nói không trả tiền mua đất vì không có tiền, khi nào có tiền sẽ mua.

Trước đây ông khởi kiện yêu cầu ông Ca Văn X1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ H1 có nghĩa vụ di dời căn nhà trên đất và trả lại cho ông diện tích đất 318m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 671, 678 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*). Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông X1, bà H1 trả lại giá trị đất theo chứng thư định giá.

5. Nội dung yêu cầu khởi kiện ông L, bà T2:

Năm 1985, cha của ông là ông Thi Văn M1 có cho Tập đoàn mượn đất để gom dân ở tập trung. Tập đoàn cấp cho ông Ca Văn T8 (ông nội Ca Văn X1) một phần đất để ở và làm ăn, sinh sống, lúc đó chỉ cất nhà tạm. Đến năm 1987 tập đoàn trả đất lại cho chủ cũ, ông M1 có đòi lại nhưng ông T8 xin để ở lại sau này nếu ông M1 bán thì ông T8 mua. Sau đó ông T8 cho lại con ông T8 là ông L Sau khi ông T8 chết, ông L tiếp tục cất nhà tạm trên một phần đất để sinh sống. Ông L tự ý xây nhà kiên cố trên đất mà ông không hề biết. Đến khi em ông là Thi Thị T5 đến thu tiền thuê đất ông X1 có nói khi nào ông bán thì sẽ mua.

Từ năm 2001 đến năm 2018, mỗi năm bà Thi Thị T5 đều đến nhà bà Đ thu tiền cho thuê đất với giá 150.000 đồng/năm (năm 2001 đến 2008), giá 200.000 đồng/năm (từ năm 2009 đến 2011), giá 300.000 đồng/năm (từ năm 2012 đến năm 2018). Năm nào bà Đ cũng đóng tiền thuê đất đầy đủ cho bà Thi Thị T5.

Tháng 03-2017, ông có thông báo sẽ bán đất.

Tháng 03-2018, ông có mời ông L đến nhà ông Phạm Thanh L2 để thỏa thuận việc mua bán đất, ông L đến dự và có thỏa thuận giá mua đất như sau: Ngang 1m dài 40m (trong nền nhà) với giá 17.000.000 đồng/mét ngang; Ngoài nền nhà, ai muốn mua thêm thì giá 23.000.000 đồng/mét ngang, với điều kiện trả tiền 02 lần (lần 1 trả ngày 30-12-2018, lần 2 trả ngày 30-12-2019).

Ngày 31-3-2019, ông thu tiền mua đất lần 1 thì ông L nói không trả tiền.

Ngày 15-4-2019, ông L nói không trả tiền mua đất vì không có tiền, khi nào có tiền sẽ mua.

Trước đây ông khởi kiện yêu cầu ông L, bà T2, ông V, ông B1, bà B2 có nghĩa vụ di dời căn nhà trả lại cho ông N diện tích đất 1.126m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 667, 671, 678, 680, 666 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*). Tại phiên tòa ông thay

đôi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông L, bà T2, ông V, ông B1, bà B2 trả lại giá trị đất theo chứng thư định giá.

Bà M thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Thi Văn N. Trong vụ án này bà M không có yêu cầu độc lập.

Theo các đơn khởi kiện, quá trình tố tụng các bị đơn ông T, ông X, bà T1, ông X1, bà H1, ông T3, bà S, ông L, bà T2 do ông Phan Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện bà Đ, ông T:

Bà Ca Thị Đ (do do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), ông Lê Văn T không đồng ý toàn bộ khởi kiện của ông N.

Về nguồn gốc đất: Sau năm 1979 Nhà nước có quy hoạch cho các hộ dân không có đất về ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Đ và ông T được cấp diện tích đất khoảng 40m, dài khoảng 65m.

Gia đình bà Đ và ông Tân sinh S1, sử dụng ổn định không có ai tranh chấp trên phần đất này từ đó đến nay, trên phần đất hiện có xây 01 căn nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tôn.

Ông T, bà Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.065m² thuộc thửa 682, 684, 688, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*).

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.065m² thuộc thửa 682, 684, 688, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*).

2. Đối với yêu cầu khởi kiện bà T1, ông X:

Ông X bà T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

Về nguồn gốc đất: ông T và bà Đ là ba mẹ ông T được cấp lô đất ngang 40m vào năm 1979. Khi ông lớn lên lập gia đình thì bà Đ, ông T cho phần đất ngang 5m x dài 60m và ông xây 01 căn nhà cấp 4 năm 2000.

Gia đình ông bà sinh sống, sử dụng ổn định không có ai tranh chấp trên phần đất này từ đó đến nay.

Bà T1, ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 423m², thuộc một phần thửa 682, 684, 665, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*).

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 423m², thuộc một phần thửa 682, 684, 665, tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*).

3. Đối với yêu cầu khởi kiện ông T3, bà S:

Ông T3, bà S không đồng ý toàn bộ khởi kiện của ông N.

Về nguồn gốc đất: Sau năm 1975 Nhà nước có quy hoạch cho các hộ dân không có đất về ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Cha mẹ ông T3 là ông Ca Văn T9 và bà Lương Thị P1 được nhận mỗi hộ ngang khoảng 40m, dài khoảng 65m năm 1979.

Gia đình ông T3 có 9 nhân khẩu: trong đó có cha mẹ và 7 anh em ông T3 ở trên phần đất này, cha mẹ và anh em ông T3 san lấp mặt bằng và sử dụng ổn định. Đến khi anh chị em ông T3 lập gia đình thì cha mẹ ông T3 cho ra riêng ở trên phần đất cha ông T3 được Nhà nước cấp.

Hiện ông T3 là con trai út trong gia đình, sau khi chia cho các anh em phần nền nhà của cha ông T3 trước đây hiện còn chiều ngang 11m dài khoảng 65m, diện tích khoảng 715m², những năm đầu gia đình ông T3 có nộp thuế cho Nhà nước, có xác nhận của 02 ông Ủy nhiệm thu là ông Nguyễn Văn S2 và Nguyễn Văn T10, hiện các giấy tờ đóng thuế bị thất lạc, thời gian sau này xã không thu nữa.

Về quá trình sử dụng đất: Hiện gia đình ông T3 ở trên phần đất mà cha ông T3 cho ông T3 từ năm 1992 cho đến nay. Gia đình ông T3 sử dụng ổn định không có ai tranh chấp trên phần đất này từ đó đến nay, trên phần đất cha ông T3 có cất 01 căn nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tôn ngang 5m, dài 22m, tổng diện tích khoảng 110m².

Cha mẹ ông T3 là ông Ca Văn T9 và bà Lương Thị P1 về ở trên phần đất với được Nhà nước cấp, những năm đầu có đóng thuế nhưng khi xin đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất cán bộ xã trả lời là: “cứ ở nhưng không cho đăng ký”, từ đó đến nay cũng không có một quyết định thu hồi đất nào của các cấp chính quyền đối với cha mẹ ông T3 và anh em ông T3 ở trên phần đất này.

Ông T3, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.344m² thuộc một phần thửa 664, 666, 665, 684, 682 tờ bản đồ số 7 tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*) cấp cho ông Thi Văn N.

Công nhận diện tích đất 1.344m² thuộc một phần thửa 664, 666, 665, 684, 682 tờ bản đồ số 7 tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*) cho ông Ca Văn T3 và bà Nguyễn Thị S.

4. Đối với yêu cầu khởi kiện ông X1, bà H1:

Ông X1, bà H1 không đồng ý toàn bộ khởi kiện của ông N.

Về nguồn gốc đất: Sau năm 1979 Nhà nước có quy hoạch cho các hộ dân không có đất về ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, ông bà nội ông là ông Ca Văn T9 và bà Lương Thị P1 được cấp diện tích đất khoảng 40m.

Đến năm 1989 ông T9 cho cha tôi ông Ca Văn L một phần đất để sinh sống. Đến năm 2009 tôi lập gia đình nên được ông L cho phần diện tích đất giáp với đất của ông L. Tôi sử dụng ổn định không có ai tranh chấp trên phần đất này từ đó đến nay, trên phần đất hiện có xây 01 căn nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tôn.

Ông X1, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho N đối với diện tích đất 318m² thuộc một phần thửa 671, 678 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Công nhận diện tích đất 318m² và căn nhà trên đất thuộc một phần thửa 671, 678 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh) cho ông X1, bà H1.

5. Đối với yêu cầu khởi kiện ông L, bà T2:

Ông L, bà T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N.

Về nguồn gốc đất: Sau năm 1979, Nhà nước có quy hoạch cho các hộ dân không có đất về ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, cha mẹ của ông L là ông Ca Văn T9 và bà Lương Thị P1 được cấp diện tích đất chiều ngang khoảng 40m.

Đến năm 1989, ông T9 cho lại ông Ca Văn L một phần đất để sinh sống. Ông L và bà T2 sử dụng ổn định không có ai tranh chấp trên phần đất này từ đó đến nay, trên phần đất hiện có xây 01 căn nhà cấp 4, xây tô hoàn chỉnh.

Ông L, bà T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ngon đối với diện tích tổng cộng 1.126m², gồm diện tích đất 29m² thuộc một phần thửa 667, diện tích 32m² thuộc một phần thửa 671, diện tích 619m² thuộc một phần thửa 678, diện tích 362m² thuộc một phần thửa 680, diện tích đất 84m² thuộc một phần thửa 666 cùng bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Công nhận diện tích đất 1.126m² và căn nhà trên diện tích đất 29m² thuộc một phần thửa 667, diện tích 32m² thuộc một phần thửa 671, diện tích 619m² thuộc một phần thửa 678, diện tích 362m² thuộc một phần thửa 680, diện tích đất 84m² thuộc một phần thửa 666 cho ông L, bà T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4, ông B, ông V, ông B1, bà B2 do ông Phan Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N. Trong vụ án này những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Theo đơn tường trình ngày 02-10-2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B3 trình bày: Năm 1986, ông B3 có theo cha vợ là ông Thi Văn M1 đến ấp F, xã M là quê của ông M1 để làm ruộng, sinh sống. Năm 1990, ông M1 chết, để lại ruộng đất cho các con. Vì điều kiện các con ông M1 ở xa nên ông đã đăng ký quyền sử dụng đất hộ cho ông N (là em vợ của ông) vào năm 1997. Trong vụ án này ông không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thi Thị T5 trình bày: Bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Thi Văn N. Trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn Luật sư L1: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của các bị đơn ông T, ông X, bà T1, ông X1, bà H1, ông T3, bà S, ông L, bà T2. Lý do: Nguồn gốc đất: Các bị đơn sinh sống trước

để tránh chiến tranh biên giới. Bị đơn trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1979 trước khi có luật đất đai, đất chỉ được cấp cho người quản lý sử dụng đất. Đến năm 2020 mới khởi kiện nên bị đơn đã chiếm hữu ngay tình, không ai tranh chấp vì bị đơn đã chiếm hữu 40 năm nay. Khi cấp giấy cho ông N thì ông N không là người không trực tiếp quản lý đất, không xác minh kiểm tra, đo đạc thực tế. Ông N có đất phía sau nhưng lại cấp nhằm luôn phần đất phía trước. Diện tích đất tranh chấp được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N loại đất thổ (ONT) là do có người sinh sống mới hình thành đất thổ nên lấy giá trị chứng thư định giá hiện nay để hoàn lại giá trị cho nguyên đơn là không đúng.

Tại Bản án sơ thẩm 65/2025/DS-ST ngày 19 – 9 -2025 Tòa án nhân dân Khu vực 2- Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 34, 37, 39, 157, 158, 165, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 5, 17, 100, 166, 170, 198, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 4, 26, 31, 135, 136, 137 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ và Quyết định số 201/QĐ.ĐKTK ngày 14/7/1989 của T11; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thi Văn N đối với ông C2 văn X1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1; ông Ca Văn L, bà Nguyễn Thị T2; ông Ca Văn T3, bà Nguyễn Thị S; ông Tân X, bà Lê Thị T1; ông Lê Văn T, bà Ca Thị Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc ”tranh chấp quyền sử dụng đất” liên quan các thửa đất 671, 678, 664, 666, 665, 684, 682 667, 680, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Trong đó:

- Buộc ông C2 văn X1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 có nghĩa vụ trả cho ông Thi Văn N giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 318m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 671, 678 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*) là 290.289.300 đồng (hai trăm chín mươi triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn, ba trăm đồng).

Buộc ông Ca Văn L, bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ trả cho ông Thi Văn N giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 1.126m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 667, 671, 678, 680, 666 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*) là 1.273.794.000 đồng (một tỷ, hai trăm bảy mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

Buộc ông Ca Văn T3, bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả cho ông Thi Văn N giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 1.344m² thuộc một phần thửa 664, 666, 665, 684, 682 tờ bản đồ số 7 tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*) là 1.378.633.200 đồng (một tỷ, ba trăm bảy mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn, hai trăm đồng).

Buộc ông Tân X, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ trả cho ông Thi Văn N giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 423m² thuộc một phần thửa 682, 684, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*) là 603.950.550 đồng (sáu trăm lẻ ba triệu, chín trăm năm mươi nghìn, năm trăm năm mươi đồng).

Buộc ông Lê Văn T, bà Ca Thị Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) có nghĩa vụ trả cho ông Thi Văn N giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.065m² thuộc một phần thửa 682, 684, 688, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*) là 1.098.348.500 đồng (một tỷ, không trăm chín mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm đồng).

2. Ông Ca Văn X1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1; ông Ca Văn L, bà Nguyễn Thị T2; ông Ca Văn T3, bà Nguyễn Thị S; ông Tân X, bà Lê Thị T1; ông Lê Văn T, bà Ca Thị Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt liên quan các thửa đất 671, 678, 664, 666, 665, 684, 682 667, 680, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Trong đó:

Ông Ca Văn X1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất 318m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 671, 678 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*), có tứ cận:

Đông giáp: thửa 678 cl, 671 cl

Tây giáp: thửa 671 cl, 672, 678 cl

Nam giáp: đường Chân Tộc

Bắc giáp: thửa 671 cl

(độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo địa chính số 1435-2021 ngày 26-3-2021 của Trung Tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 10-6-2021).

Ông Ca Văn L, bà Nguyễn Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất 1.126m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 667, 671, 678, 680, 666 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*), có tứ cận:

Đông giáp: thửa 678 cl, 680cl, 678cl

Tây giáp: thửa 678 cl, 671cl

Nam giáp: đường Chân Tộc

Bắc giáp: thửa 667 cl, 666cl, 671 cl

(độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo địa chính số 1434-2021 ngày 26-3-2021 của Trung Tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09-6-2021).

Ông Ca Văn T3, bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất 1.344m² thuộc một phần thửa 664, 666, 665, 684, 682 tờ bản đồ số 7

tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*), có tứ cận:

Đông giáp: thửa 665 pcl, 684 pcl, 682 pcl

Tây giáp: thửa 665 pcl, 684 pcl, 682 pcl

Nam giáp: đường Chân Tộc

Bắc giáp: thửa 664 pcl

(độ dài từng cạnh theo Mệnh trích đo địa chính số 260-2023 ngày 21-6-2023 của Trung Tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18-7-2023).

Ông Tân X, bà Lê Thị T1 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất 423m² thuộc một phần thửa 682, 684, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*), có tứ cận:

Đông giáp: thửa 665 cl, 684 cl, 682 cl

Tây giáp: thửa 665 cl, 684 cl, 682 cl

Nam giáp: đường Chân Tộc

Bắc giáp: thửa 665 cl.

(độ dài từng cạnh theo Mệnh trích đo địa chính số 1152 ngày 20-7-2022 của Trung Tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19-12-2022)

Ông Lê Văn T, bà Ca Thị Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất 1.065m² thuộc một phần thửa 682, 684, 688, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*), có tứ cận:

Đông giáp: thửa 688 pcl, 665 pcl

Tây giáp: thửa 682 pcl, 684 pcl, 665pcl

Nam giáp: đường Chân Tộc

Bắc giáp: thửa 665 pcl

(độ dài từng cạnh theo Mệnh trích đo địa chính số 1150-2020 ngày 20-7-2022 của Trung Tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19-12-2022).

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 586091, sổ vào sổ 00799 QSDĐ/0607-LA ngày 15-4-1998 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An đã cấp cho ông Thi Văn N đối với:

Ông Ca Văn X1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất 318m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 671, 678 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*).

Ông Ca Văn L, bà Nguyễn Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất 1.126m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 667, 671, 678, 680,

666 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Ông Ca Văn T3, bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất 1.344m² thuộc một phần thửa 664, 666, 665, 684, 682 tờ bản đồ số 7 tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Ông Tân X, bà Lê Thị T1 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất 423m² thuộc một phần thửa 682, 684, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Ông Lê Văn T, bà Ca Thị Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt diện tích đất 1.065m² thuộc một phần thửa 682, 684, 688, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Đề điều chỉnh, cấp lại giấy chứng quyền sử dụng đất cho ông N và các bị đơn phù hợp như án tuyên khi đương sự có yêu cầu.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Người được thi hành án và người phải 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của các bị đơn ông Ca Văn X1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1; ông Ca Văn L, bà Nguyễn Thị T2; ông Ca Văn T3, bà Nguyễn Thị S; ông Tân X, bà Lê Thị T1; ông Lê Văn T, bà Ca Thị Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” liên quan các thửa đất 671, 678, 664, 666, 665, 684, 682 667, 680, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Trong đó:

Ông T, bà Ca Thị Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.065m² thuộc thửa 682, 684, 688, 665 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Bà T1, ông X yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 423m², thuộc một phần thửa 682, 684, 665, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Ông T3, bà S yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.344m² thuộc một phần thửa 664, 666, 665, 684, 682 tờ bản đồ số

7 tại ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*) cấp cho ông Thi Văn N.

Ông X1, bà H1 yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho N đối với diện tích đất 318m² thuộc một phần thửa 671, 678 tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*).

Ông L, bà T2 yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ngon đối với diện tích tổng cộng 1.126m², gồm diện tích đất 29m² thuộc một phần thửa 667, diện tích 32m² thuộc một phần thửa 671, diện tích 619m² thuộc một phần thửa 678, diện tích 362m² thuộc một phần thửa 680, diện tích đất 84m² thuộc một phần thửa 666 cùng bản đồ số 7 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (*địa chỉ mới thửa đất là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh*).

5. Về chi phí thu thập chứng cứ: Ông Thi Văn N có nghĩa vụ chịu 2.600.000 đồng (hai triệu, sáu trăm nghìn đồng), đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

6. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá:

Ông Ca Văn X1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 có nghĩa vụ chịu 14.700.000 đồng (mười bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng).

Ông Ca Văn L, bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ chịu 18.860.000 đồng (mười tám triệu, tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ông Ca Văn T3, bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ chịu 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Ông Tân X, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ chịu 18.698.000 đồng (mười tám triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Ông Lê Văn T, bà Ca Thị Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) có nghĩa vụ chịu 20.907.000 đồng (hai mươi triệu, chín trăm lẻ bảy nghìn đồng).

Trả lại cho ông Thi Văn N.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

8. Về án phí sơ thẩm:

Ông N không phải chịu tiền án phí. Ông N thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Ông Lê Văn T thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí.

Các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ – đã chết có nghĩa vụ chịu 18.726.421,6 đồng, khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0005496 ngày 11-01-2023, số 0005496 ngày 11-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ – đã chết có nghĩa vụ nộp thêm 18.126.421,6 đồng (mười tám triệu, một trăm hai mươi sáu nghìn, bốn trăm hai mươi một phẩy sáu đồng) tiền án phí.

Ông Ca Văn L, bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ chịu 50.513.826 đồng tiền tạm ứng án phí, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0005310 ngày 20-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Ông L, bà T2 có nghĩa vụ nộp thêm 50.213.826 đồng (năm mươi triệu, hai trăm mười ba nghìn, tám trăm hai mươi sáu đồng) tiền án phí.

Ông Ca Văn T3, bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ chịu 53.658.996 đồng tiền án phí, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0005308 ngày 20-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Ông T3, bà S có nghĩa vụ nộp thêm 53.358.996 đồng (năm mươi ba triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm chín mươi sáu đồng) tiền án phí.

Ông Ca Văn X1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 có nghĩa vụ chịu 14.814.465 đồng tiền án phí, khấu trừ 3000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0005311 ngày 20-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Ông X1, bà H1 có nghĩa vụ nộp thêm 14.514.465 đồng (mười bốn triệu, năm trăm mười bốn nghìn, bốn trăm sáu mươi lăm đồng) tiền án phí.

Ông Tân X, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ chịu 28.458.022 đồng tiền án phí, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0005304 ngày 20-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Ông X, bà T1 nghĩa vụ nộp thêm 28.158.022 đồng (hai mươi tám triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, không trăm hai mươi hai đồng) tiền án phí.

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 03/10/2025, các bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa Bản án dân sự 65/2025/DS-ST, ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 03/10/2025 nguyên đơn Thi Văn N kháng cáo không đồng ý một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu hoàn trả toàn bộ giá trị các thửa đất theo chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Thi Văn N rút yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn rút một phần kháng cáo, đồng ý xác định đất thuộc quyền sử dụng của ông Thi Văn N, đồng ý nhận đất như cấp sơ thẩm tuyên nhưng không đồng ý tỷ lệ giá trị quyền sử dụng đất phải trả cho ông Thi Văn N, đề nghị cấp phúc thẩm tính theo giá nhà nước để hoàn trả cho ông N.

Luật sư Nguyễn Hoàng L1 trình bày bổ sung: đất các bị đơn đang sử dụng là đất ở, được hình thành qua quá trình sử dụng từ trước 15/10/1993. Ngoài ra, thời điểm cho mượn là đất lúa, thì công sức tôn tạo thành đất thổ + vườn là của các bị đơn. Nếu có căn cứ để xác định đất là của ông N, nhưng giá đất ở và đất lúa chênh lệch khác nhau, Tòa án cấp sơ thẩm lấy bình quân giá đất ONT và đất BHK để buộc các bị đơn phải thanh toán cho ông N là quá cao, yêu cầu tính giá trị mà các bị đơn phải bồi hoàn cho ông N theo giá đất lúa.

Các bị đơn đề nghị định giá lại giá đất tranh chấp nhưng không nộp chi phí tố tụng.

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 đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và các bị đơn 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.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Người có quyền nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã M và ông Nguyễn Văn B3 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: ông Thi Văn N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không đồng ý trả công sức gìn giữ tôn tạo đất cho các bị đơn. Tại phiên tòa, ông N rút yêu cầu kháng cáo. Do đó, đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với kháng cáo của ông N. Các bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của các bị đơn rút một phần kháng cáo, yêu cầu xem xét lại giá trị quyền sử dụng đất, giảm mức giá trị đất phải trả cho ông N, tăng giá trị bồi hoàn công sức cải tạo đất cho các bị đơn. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần giá trị quyền sử dụng đất các bị đơn phải hoàn trả cho ông N.

[1.4] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: căn cứ đơn khởi kiện và đơn phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết, là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

[2] Về nội dung:

Các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất nên không đề cập.

Bị đơn rút yêu cầu kháng cáo về tranh chấp quyền sử dụng đất nên cấp phúc thẩm không đề cập lại.

Về yêu cầu tăng giá trị bồi hoàn công sức cải tạo, giữ gìn đất: Xét thấy, các bên đều thừa nhận đất có nguồn gốc của ông Thi Văn N cho các bị đơn mượn. Quá trình quản lý, sử dụng đất, gia đình ông Ca Văn X1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1; ông Ca Văn L, bà Nguyễn Thị T2; ông Ca Văn T3, bà Nguyễn Thị S; ông Tân X, bà Lê Thị T1; ông Lê Văn T, ông Lê Tân B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ca Thị Đ – đã chết) đã có thời gian dài ở trên đất, có công sức cải tạo, giữ gìn và làm tăng giá trị đất. Do đó cấp sơ thẩm xem xét công sức cải tạo, giữ gìn đất cho gia đình ông Ca Văn X1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1; ông Ca Văn L, bà Nguyễn Thị T2; ông Ca Văn T3, bà Nguyễn Thị S; ông Tân X, bà Lê Thị T1; ông Lê Văn T, bà Ca Thị Đ (đã chết) (do các ông bà P, X, H1, B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) tương đương 30% giá trị diện tích đất là phù hợp. Bởi lẽ, trong quá trình sử dụng đất, các bị đơn đã hưởng lợi nguồn thu từ đất. Việc tăng giá trị đất không chỉ do các bị đơn gìn giữ, tôn tạo mà còn do trượt giá của thị trường bất động sản. Do đó yêu cầu tăng giá trị bồi hoàn công sức cải tạo, giữ gìn đất của các bị đơn không được chấp nhận.

Về yêu cầu áp dụng giá đất nhà nước ban hành để tính giá trị đất: Xét thấy giá đất nhà nước ban hành để áp dụng trong trường hợp tính án phí, bồi thường đất do nhà nước thu hồi. Trong trường hợp thực hiện nghĩa vụ trả đất không thể áp dụng giá nhà nước theo yêu cầu của các bị đơn. Ngoài ra, các bị đơn có yêu cầu định giá lại nhưng không nộp chi phí tố tụng. Tại phiên toà đại diện bị đơn rút yêu cầu định giá lại nên không có cơ sở áp dụng giá đất khác với cấp sơ thẩm.

Từ những lập luận trên, yêu cầu kháng cáo của các bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[2.1] Đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật, nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm:

[3.1] Ông Thi Văn N không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 12 của 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. Ông N đã được miễn nộp tạm ứng án phí nên không tuyên hoàn trả.

[3.2] Do kháng cáo không được chấp nhận, nên các bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Riêng ông Lê Văn T được miễn nộp án phí phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1,5 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 12, Điều 29 của 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Thi Văn N.

2. Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn Ca Thị Đo và ông Lê Văn T (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đ – Lê Văn T, Lê Tân P, Lê Tân X, Lê Thị Mỹ H, Lê Tân B), Lê Tân X- Lê Thị T1; Ca Văn X1- Nguyễn Thị Mỹ H1; Ca Văn L – Nguyễn Thị T2; Ca Văn T3- Nguyễn Thị S

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Ông Thi Văn N không phải nộp án phí phúc thẩm.

4.2. Buộc các bị đơn có tên sau, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mỗi người đã nộp, các đương sự này không phải nộp thêm: Lê Thị Mỹ H biên lai thu số 0016353 ngày 24/12/2025; Lê Tân P biên lai thu số 0016352 ngày 24/12/2025, Ca Văn T3 biên lai thu số 0006222 ngày 8/10/2025; Nguyễn Thị S biên lai thu số 0006223 ngày 08/10/2025; Ca Văn X1 biên lai thu số 0006197 ngày 8/10/2025; Ca Văn L biên lai thu số 0006211 ngày 8/10/2025; Lê Tân X biên lai thu số 0006233 ngày 8/10/2025; Lê Thị Tuyết biên lai thu số 0006235 ngày 08/10/2025; Nguyễn Thị Mỹ H1 biên lai thu số 0006198 ngày 08/10/2025; Nguyễn Thị T2 biên lai thu số 0006212 ngày 08/10/2025; Lê Tân B biên lai thu số 0006234 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4.3 Ông Lê Văn T được miễn nộp án phí phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

6. Về hiệu lực của bản án: 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 2 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương 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

