

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 778/2026/DS-PT

Ngày: 11-6-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy
quyết định hành chính cá biệt, hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

Ông Phan Thanh Tùng

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 11 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy quyết định hành chính cá biệt; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 249/2026/QĐ-PT ngày 17/4/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Trung H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số A đường H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Quốc S, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số B Tỉnh lộ 824, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/5/2025) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lê Trung H là Luật sư Huỳnh Văn B – Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1950. Địa chỉ: ấp N, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 là bà Võ Thị My M, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số B B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2025) (có mặt);

2. Bà Lê Thị Ú, sinh năm 1990. Địa chỉ: ấp N, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ú là bà Võ Thị My M, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số B B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2025). (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1950. Địa chỉ: ấp N, xã M, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị Kim H2, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

3. Bà Lê Cẩm G, sinh năm 1974 (vắng mặt)

4. Bà Lê Cẩm N, sinh năm 1980 (vắng mặt)

5. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1993 (vắng mặt)

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

6. Văn phòng C. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

7. Ủy ban nhân dân xã M. Địa chỉ: Ấp M, xã M, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Trung H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 5 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung 04 tháng 9 năm 2025 và các lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn có người đại diện là ông Huỳnh Quốc S trình bày như sau:

Ngày 28/9/2023, ông Lê Trung H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn P thửa đất số 396 tờ bản đồ số 08 diện tích 873m² loại đất Nuôi trồng thủy sản, đất tọa lạc ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Nguồn gốc thửa đất 396 là của ông Lê Văn P được nhận thừa kế từ cha mẹ, ông P đã sử dụng ổn định từ trước những năm 1975 cho đến nay và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH637383, ngày cấp 05 tháng 6 năm 2010.

Quá trình sử dụng đất, ông Lê Trung H nhận thấy gia đình bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Ú lấn ranh sang phần đất của ông H khoảng 400m².

Ông H đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Đ tiến hành hòa giải để giải quyết sự việc. Tại buổi hòa giải, ông H phát hiện Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp trùng lặp thửa 396 vừa cấp cho ông Lê Văn P (chỉnh lý sang tên ông Lê Trung H) và vừa cấp cho bà Nguyễn Thị H1. Một thửa đất được cấp cho 02 người với 02 diện tích khác nhau. Do đó, ông H đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân tỉnh Long An để yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do cấp trùng lặp.

Theo Bản án số 15/2025/HC-ST ngày 05/3/2025 về việc khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai đã tuyên:

“Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X363507 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/6/2023 cho bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 396, tờ bản đồ số 8, diện tích 1761m², đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- ...

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH637383, số vào sổ CH02678 ngày 05/6/2017 cho ông Lê Văn P đối với thửa 396, tờ bản đồ số 8, diện tích 873 m², đất tọa lạc xã Đ, huyện Đ; Hủy chỉnh lý biên động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ sang tên cho ông Lê Trung H ngày 13/10/2023 đối với thửa 396, tờ bản đồ số 8, diện tích 873 m².

Buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật đối với người sử dụng đất”

Bản án sơ thẩm nêu trên đã có hiệu lực pháp luật. Ông H tiến hành đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định thì nhận thấy việc tranh chấp ranh giữa ông H với gia đình bà Nguyễn Thị H1, Lê Thị Ú vẫn chưa được giải quyết dứt điểm. Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 cấp ngày 16/9/2024 đã được Tòa án nhân dân tỉnh Long An làm chứng cứ tham khảo; Bản vẽ thể hiện rõ ranh đất tranh chấp giữa các bên. Tuy nhiên, việc tranh chấp ranh không thể giải quyết trong vụ án sơ thẩm.

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Bằng đơn khởi kiện này ông Lê Trung H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết yêu cầu khởi kiện sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Ú trả lại phần diện tích đã lấn chiếm của ông Lê Trung H khoảng 400m² theo vị trí ranh đã được xác định theo mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ1 cấp ngày 16/9/2024. Cụ thể ông H yêu cầu bà H1 và bà Ú phải trả diện tích đất thuộc khu M, khu N, khu G, khu O, Khu F, Khu C, Khu B, Khu A, Khu E, Khu J, Khu D theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T1 thửa 396 tờ bản đồ 8 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có diện tích 1.761m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/12/1998.

3. Hủy văn bản khai nhận thừa kế đối với thửa 396 tờ bản đồ số 08 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An từ ông Lê Văn T1 sang bà Nguyễn Thị H1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Ú do bà My M đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Thị H1 là người có quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 396 thuộc tờ bản đồ số 8, diện tích 1761m² tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X363057, vào sổ

cấp giấy chứng nhận số 9892QSDĐ 0714-LA ngày 30/6/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp.

Nguồn gốc thửa đất 396 do cha mẹ của ông T1 để lại cho ông Lê Văn T1 (đã mất – là chồng bà H1) quản lý, sử dụng và đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2020 QSDĐ/0714-LA ngày 24/12/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp. Sau khi chồng bà H1 chết, bà H1 cùng các con kê khai nhận thừa kế và đứng tên toàn bộ các quyền sử dụng đất do ông T1 chết để lại trong đó có thửa đất 396.

Quá trình quản lý sử dụng, bà H1 có thực hiện tách thửa từ một phần thửa đất 396 thành các thửa đất số 1064 có diện tích 588m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH637382, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02680 ngày 05/6/2017 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp; thửa đất số 1063 có diện tích 300m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH637381, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02679 ngày 05/6/2017 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp. Sau đó, bà H1 đã tặng cho hai thửa đất sau khi được tách trên cho các con tôi là bà Lê Thị Ú và bà Lê Thị Kim H2, toàn bộ phần còn lại của thửa 396 bà H1 vẫn quản lý sử dụng ổn định đến nay, cụ thể như sau:

Bà Lê Thị Ú được tặng cho phần đất có diện tích 588 m² thuộc thửa đất số 1064;

Bà Lê Thị Kim H2 được tặng cho phần đất có diện tích 300m² thuộc thửa đất số 1063;

Phần còn lại của thửa đất số 396 có diện tích khoảng 873m² do bà H1 quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2003 cho tới nay. Bà H1 không tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng hay thế chấp phần diện tích đất này cho bất kỳ ai.

Do tuổi cao, sức yếu, bản thân bà H1 thường xuyên đau bệnh nặng, mắt kém, di chuyển khó khăn nên bà H1 nhờ bên thứ ba nộp hồ sơ để thực hiện tách thửa như trên. Sau đó, bà H1 nhận bản chính các giấy chứng nhận, tặng cho các con và phần còn lại bà H1 quản lý, sử dụng ổn định từ sau khi chồng bà H1 qua đời đến nay mà không kiểm tra, đối chiếu lại hồ sơ, giấy tờ.

Tháng 11/2023, sau khi ông Lê Trung H khiếu nại, bà H1 được biết ông Lê Văn P được cấp giấy chứng nhận đối với một phần đất thửa 396, bà H1 nhờ các con kiểm tra và đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu được cấp cho bà H1 sau khi nhận thừa kế thì bà H1 phát hiện thửa đất số 396 sau khi tách thửa vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cập nhật chỉnh lý biến động thay đổi diện tích sử dụng thực tế đối với phần đất còn lại của thửa đất trên bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/6/2003 cho bà H1.

Tuy nhiên, thay vì tiến hành cập nhật chỉnh lý biến động để điều chỉnh diện tích còn lại thực tế của thửa 396 là 873m² cho bà H1 theo đúng hiện trạng đất bà đã và đang được công nhận thì Ủy ban nhân dân huyện Đ lại cấp cho ông Lê Văn P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH637383, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02678 ngày 05/6/2017. Sau đó, ông P chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất được cấp có diện tích 873m² này

cho ông Lê Trung H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2023.

Việc ông Lê Văn P tự ý kê khai không trung thực để được cấp giấy chứng nhận và Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 396 của gia đình bà H1 đã được công nhận, quản lý, sử dụng ổn định liên tục từ gần 50 năm trước cho Lê Văn P là không có căn cứ, xâm phạm nghiêm trọng quyền sở hữu hợp pháp của bà H1 đối với thửa số 396 kể trên.

Sau khi ông Lê Trung H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho gia đình bà H1, bà H1 đã có yêu cầu độc lập và Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh) đã hủy toàn bộ giấy chứng nhận đã cấp cho ông Lê Văn P đồng thời hủy nội dung cập nhật chỉnh lý sang tên cho ông Lê Trung H.

Nay ông H tiếp tục khởi kiện dân sự yêu cầu Tòa án công nhận cho ông H được sở hữu phần đất có diện tích khoảng 1.500m² và buộc gia đình bà H1 phải trả lại cho ông H phần đất có diện tích 400m² do gia đình bà H1 đã lấn chiếm là không có căn cứ. Bởi, toàn bộ thửa số 396 trước đây (chưa đo vẽ chi tiết) có diện tích khoảng 1.761m² thuộc quyền quản lý của cha mẹ chồng từ trước năm 1975, sau đó cha mẹ cho vợ chồng bà H1 tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định và liên tục từ khoảng năm 1975 đến nay.

Nay bà H1 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 3 – tỉnh Tây Ninh xem xét, giải quyết các nội dung sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung H;
2. Công nhận phần diện tích thực tế còn lại sau khi tách thửa của thửa đất số 396 cho bà H1 nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 theo quy định pháp luật. Cụ thể các phần: Khu O, D, F, G, A, B, C, E, J, M, N theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt;
3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28/9/2023 giữa ông Lê Văn P và ông Lê Trung H tại Văn phòng C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P trình bày:

Nguồn gốc thửa 396 tờ bản đồ số 8 xã M là của ông Lê Văn K (cha ông) chết để lại cho ông, ông là người quản lý sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay. Quá trình sử dụng đất ông có đào ao nuôi cá, trồng chuối. Ngoài ra trên phần đất này ông có cho gia đình bà Nguyễn Thị H1 xây nhà ở nhờ. Gia đình bà Nguyễn Thị H1 bà con họ với gia đình ông. Thời điểm đó gia đình bà Nguyễn Thị H1 không có chỗ ở nên đề nghị được xây nhà ở tạm trên phần đất này vì nghĩ tình nghĩa bà con họ hàng (tức là chồng bà H1 là ông T1 cháu nội ông thứ hai, còn ông là con ông thứ út) nên ông có đồng ý cho gia đình bà H1 cất nhà ở và không thu phí. Việc ông cho gia đình bà H1 cất nhà ở nhờ trên đất, gia đình dòng họ, xóm giềng ai cũng biết. Năm 2017, bà H1 tiến hành kê khai và được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến năm 2023 mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông không rõ vì sao bà H1 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1063 và 1064 tách ra từ thửa 396 nói trên nhưng ông là người quản lý sử dụng. Vì tình nghĩa họ hàng không muốn mâu

thuần gây mất đoàn kết, ông đồng ý giao cho gia đình bà H1 phần diện tích đất đang có nhà bà H1. Phần còn lại thửa 396 ông cũng quản lý sử dụng đến năm 2023 chuyển nhượng cho Lê Trung H (là cháu ruột kêu ông bằng bác). Hiện nay ông H và bà H1 đang tranh chấp thửa 396 tờ bản đồ số 8 xã M, ý kiến của ông đề nghị Tòa án xem xét theo hiện trạng sử dụng đất của từng bên mà đưa ra phán quyết đúng quy định, ông không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Cẩm G, Lê Cẩm N, Lê Thị Kim H2, Lê Thị Ú, Lê Thị Thanh T trình bày:

Các ông bà là các con ruột của ông Lê Văn T1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H1 – là bị đơn trong vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Thông báo thụ lý vụ án số 503/TB-TLVA do Tòa án nhân dân Khu vực 3 – tỉnh Tây Ninh thụ lý giải quyết trình bày ý kiến như sau:

Thửa đất số 396 thuộc tờ bản đồ số 8, diện tích 1761m² (chưa đo đạc thực tế), tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 363057, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 9892 QSDĐ/0714-LA ngày 30/6/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp (thửa đất số 396) có nguồn gốc từ ông bà nội của các ông bà khai thác, quản lý, sử dụng từ giai đoạn trước năm 1970, sau đó ông bà đã tặng cho cha mẹ của các ông bà là ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 canh tác, quản lý và sử dụng ổn định, liên tục từ trước năm 1975. Sau đó, cha các ông bà là ông Lê Văn T1 kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2020 QSDĐ/0714-LA ngày 24/12/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho cha các ông bà đứng tên. Năm 2003 cha các ông bà là ông Lê Văn T1 chết, mẹ các ông bà là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất kể trên và mẹ các ông bà cùng các ông bà trực tiếp sinh sống, quản lý và sử dụng toàn bộ thửa đất 396 kể cho đến nay, không chuyển nhượng, không chuyển đổi với bất kỳ ai.

Quá trình quản lý sử dụng, năm 2017 mẹ các ông bà có tách thửa và tặng cho một phần thửa số 396 cho các con là Lê Thị Kim H2 và Lê Thị Ú với tổng diện tích 888m², toàn bộ phần còn lại của thửa đất số 396 bà H1 vẫn quản lý sử dụng ổn định đến nay, cụ thể như sau:

Bà Lê Thị Ú được tặng cho phần đất có diện tích 588m²;

Bà Lê Thị Kim H2 được tặng cho phần đất có diện tích 300m²;

Phần còn lại của thửa đất số 396 có diện tích khoảng 873m² mẹ các ông bà là bà H1 quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2003 cho tới nay.

Sau khi tách thửa, mẹ các ông bà được trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2003.

Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) không cập nhật chỉnh lý biến động để điều chỉnh diện tích còn lại thực tế của thửa đất 396 là 873m² cho mẹ các ông bà theo đúng hiện trạng đất mà gia đình các ông bà đã và đang được công nhận sau khi tách thửa mà Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) đồng ý cho ông Lê Văn P kê khai và cấp cho ông Lê Văn P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH637383, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02678 ngày 05/6/2017. Sau đó, ông P chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất được cấp có diện tích 873m² này cho ông Lê Trung H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2023 là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền quản lý và sử dụng đất hợp pháp của gia đình các ông bà đối với thửa đất số 396 nêu trên.

Ngoài ra, một phần thửa đất số 396 là địa ao như hiện nay là do trước đây gia đình các ông bà có mức đất san lấp nâng nền để xây dựng 03 căn nhà cấp 4 hiện tại nên phần đất sau khi bị mức đất bị trũng sâu thành địa nhỏ. Qua thời gian, do sạt lở tự nhiên sau khi bị mức đã hình thành địa rộng như hiện trạng thực tế. Cá, cua trong địa là tự nhiên, trước đây gia đình các ông bà còn có thời gian nuôi vịt thả tại địa và thường xuyên bắt cá để ăn vào mùa nắng cạn. Do đó, không có sự việc ông H nuôi cá trong địa kể trên như lời ông H trình bày.

Bên cạnh đó, liên quan đến các cây dừa ông H cho rằng ông H đã trồng trên đất của gia đình các ông bà. Thực tế các ông bà không biết ai đã trồng, bởi vì anh chị em các ông bà làm công nhân, đi sớm về khuya, mẹ các ông bà lớn tuổi và thường xuyên đau bệnh, đi lại khó khăn nên chỉ ở trong nhà. Cuối năm 2023, các ông bà phát hiện và nhổ bỏ thì ông H ngăn cản, hăm dọa gây hại đến gia đình các ông bà và gắn camera giám sát ngoài đường quay vào sau nhà của gia đình các ông bà. Tại thời điểm các ông bà phát hiện thì thửa đất số 396 đang tranh chấp trong vụ kiện hành chính do Tòa án nhân dân tỉnh Long An (cũ) giải quyết, đồng thời lo sợ thái độ hung hăng của ông H gây ảnh hưởng đến tính mạng, sức khỏe của gia đình các ông bà nên các ông bà giữ nguyên hiện trạng cho đến nay.

Vì vậy, các ông bà thống nhất với lời trình bày và các nội dung yêu cầu tại Đơn phản tố của bà Nguyễn Thị H1. Đồng thời không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã M trình bày:

Đối với thửa đất 396, 398, 1063, 1064 tờ bản đồ 8, tại ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh). Theo biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 04/9/2025 thì thửa đất 396, 398 tờ bản đồ số 08 là của ông Lê Văn K chết để lại ông Lê Văn P (cha cho con) quản lý, sử dụng trước năm 1975. Đến năm 2023, ông Lê Văn P chuyển nhượng cho ông Lê Trung H quản lý, sử dụng cho đến nay. Theo bản đồ địa chính của UBND xã M quản lý, sử dụng thể hiện thửa đất 1063, 1064 tờ bản đồ số 08 xã M là của bà Nguyễn Thị H3 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại Ủy ban nhân dân xã Đ ngày 15/5/2017 quản lý sử dụng cho đến nay. Theo sổ mục kê Ủy ban nhân dân xã M ngày 14/12/2001 đang quản lý sử dụng thửa số 396, 398 tờ bản đồ số 08 ấp N, xã M, tỉnh Tây Ninh là của ông Lê Văn P đứng tên.

Đối với các vị trí khu A thửa số 433 tờ bản đồ số 68 (theo hệ thống bản đồ mới) tại khu E, I, J và khu N, O thuộc thửa 409, 411 tờ bản đồ số 68 (hệ thống bản đồ mới) theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 20/8/2025.

Qua đối chiếu Bản đồ địa chính của Ủy ban nhân dân xã M đang quản lý sử dụng thể hiện các vị trí nêu trên không phải do Ủy ban nhân dân xã M quản lý.

Đối với nội dung đề nghị Ủy ban nhân dân xã M có ý kiến về yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn trong vụ án: không có ý kiến.

Ủy ban nhân dân xã M xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2026/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung H về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị H1. Các yêu cầu ông H được chấp nhận như sau:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Ú trả lại phần diện tích đã lấn chiếm của ông Lê Trung H 1.192,4m² thuộc phần thửa 433 và 411 tờ bản đồ số 68 (hệ thống bản đồ mới) theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 396 và phần thửa 398 tờ bản đồ cũ 08 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) vị trí ranh bản đồ địa chính đã được xác định theo mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 20/8/2025. Cụ thể phần đất bà H1 và bà Ú phải trả ông P diện tích đất thuộc khu O, Khu E, Khu C, Khu B, Khu A, Khu D theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T1 tại phần thửa 396 tờ bản đồ 08 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hệ thống bản đồ cũ) nay là thửa 433 tờ bản đồ số 68 xã M, tỉnh Tây Ninh. Ngày cấp là ngày 24/12/1998.

1.3. Hủy bỏ phần Quyết định 1628/QĐ-UB ngày 30/6/2003 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 liên quan đến phần thửa 396 tờ bản đồ 08 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nay là thửa 433 tờ bản đồ số 68 xã M, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 tại các khu J, M, N của Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28/9/2023 giữa ông Lê Văn P và ông Lê Trung H tại Văn phòng C.

4. Xác định ranh giới giữa thửa đất 409, 410 với thửa 433 tờ bản đồ 68 (theo hệ thống bản đồ mới) là đường kẻ màu đỏ gạch đứt khúc và giữa thửa 409, 410 với thửa 411 tờ bản đồ 68 (theo hệ thống bản đồ mới) là đường kẻ màu đỏ gạch đứt khúc vị trí đất tại xã M, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng Đ2 duyệt ngày 20/8/2025 (đính kèm Mảnh trích đo).

5. Buộc bà H1 và các thành viên hộ bà H1 phải tháo dỡ mái che lấn sang thửa đất 411 tờ bản đồ 68 xã M, tỉnh Tây Ninh trả cho ông H phần đất tại Khu D theo Mảnh

trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng Đ2 duyệt ngày 20/8/2025 (đính kèm Mảnh trích đo).

6. Bà Nguyễn Thị H1, bà Lê Thị Ú và ông Lê Trung H được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 20/8/2025.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lê Trung H cho rằng: Diện tích đất tại các vị trí F, G, J, M, N theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 20/8/2025 thực tế là ao cá hiện hữu do gia đình ông H sử dụng từ năm 1975 đến nay nên Tòa nhân dân khu vực 3 giao cho bị đơn diện tích đất trên là chưa đúng quy định. Hơn nữa việc phân định ranh giới giữa các bên lại ngay vị trí giữa ao sâu gây khó khăn cho việc xác định và xây dựng hàng rào ranh. Từ những phân tích trên yêu cầu Hội đồng xét xử cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao thêm cho ông H phần đất tại các vị trí F, G, J, M, N theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 20/8/2025.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Trung H đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Theo số mục kê Ủy ban nhân dân xã M ngày 14/12/2001 đang quản lý thể hiện nguồn gốc đất thửa số 396; 398 tờ bản đồ số 8 do ông Lê Văn P đứng tên.

Qua xác minh quá trình quản lý sử dụng các thửa đất 396; 398, tờ bản đồ số 8 trước đây do ông Lê Văn K ba ruột của ông Lê Văn P quản lý sử dụng ổn định từ 1975 đến nay không có ai tranh chấp.

Đối với 02 thửa đất 1063; 1064, tờ bản đồ số 8. Qua đối chiếu bản đồ địa chính thì xác định bà Nguyễn Thị H1 đăng ký cấp giấy chứng nhận lần đầu tại Ủy ban nhân dân xã Đ vào ngày 15/5/2017.

Tại các vị trí khu A thửa số 433, tờ bản đồ số 68 (theo hệ thống bản đồ mới), tại khu F, I, J và khu N, O thuộc thửa đất số 409, 411, tờ bản đồ số 8 (hệ thống bản đồ mới) theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 20/8/2025. Qua đối chiếu bản đồ địa chính thì tại các vị trí nêu trên Ủy ban nhân dân xã không quản lý sử dụng.

Như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà H1 có sự trùng thửa đất với nhau thửa 369. Cha ông P là người quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1975 đến nay không ai tranh chấp; còn việc bà H1 được cấp giấy thửa 369 lần đầu

trên cơ sở hồ sơ thừa kế, trên cơ sở hồ sơ dữ liệu cũ mà không tiến hành xác định thực tế sử dụng đất.

Qua Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 22-2025 ngày 20/8/2025 thì một phần thửa đất 411, 433 (mới) và một phần thửa 409, 410 có ranh bản đồ địa chính được cấp giấy cho các thửa đất. Các vị trí tranh chấp A, B, C, D, E, O nằm trong ranh bản đồ địa chính cấp giấy cho ông P (hiện ông H là người đang quản lý); Các vị trí tranh chấp F, G, J, M, N nằm trong ranh bản đồ địa chính cấp giấy cho bà H1. Do đó cấp sơ thẩm đã căn cứ vào ranh bản đồ địa chính đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên xác định các vị trí đất A, B, C, D, E, O có diện tích 1.192,4m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H và hủy bỏ một phần Quyết định số 1628 ngày 30/6/2003 cấp giấy cho bà H1 liên quan diện tích 1.192,4 m² và buộc bà H1, bà Ú tháo dỡ công trình có trên các vị trí đất này để trả lại cho ông H là có căn cứ. Đối với việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 đối với thửa 396/1.761m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/12/1998 là không cần thiết, vì thửa đất này đã được bà H1 khai nhận thừa kế; Quyết định số 1618 ngày 5/6/2017, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở... cho bà H1 (thửa 1064/588m², thửa 1063/300m² tương ứng thửa cũ là thửa 396) và bà H1 đã được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa.

Ông H kháng cáo cho rằng các vị trí tranh chấp F, G, J, M, N do ông H quản lý, nuôi cá, san lấp nhưng ông H không cung cấp được các vị trí này ông H là người được công nhận quyền sử dụng đất và nằm trong ranh bản đồ địa chính ông H được cấp giấy nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Trung H; căn cứ khoản 1, 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bỏ phần quyết định “*Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T1 tại phần thửa 396 tờ bản đồ 08 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hệ thống bản đồ cũ) nay là thửa 433 tờ bản đồ số 68 xã M, tỉnh Tây Ninh. Ngày cấp là ngày 24/12/1998*” và giữ nguyên các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Lê Trung H thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm các ông bà Lê Văn P, Lê Thị Kim H2, Lê Cẩm G, Lê Cẩm N, Lê Thị Thanh T, Văn phòng C, Ủy ban nhân dân xã M vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ông H khởi kiện yêu cầu: Bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Ú trả lại phần diện tích đã lấn chiếm thuộc khu M, khu N, khu G, khu O, Khu F, Khu C, Khu B, Khu A, Khu E, Khu J, Khu D theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T1 thửa 396 tờ bản đồ 8 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có diện tích 1.761m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/12/1998; Hủy văn bản khai nhận thừa kế đối với thửa 396 tờ bản đồ số 08 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An từ ông Lê Văn T1 sang bà Nguyễn Thị H1.

Bà H1 có đơn phản tố yêu cầu: Không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung H; Công nhận phần diện tích đất thuộc các khu: O, D, F, G, A, B, C, E, J, M, N theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt cho bà H1; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28/9/2023 giữa ông Lê Văn P và ông Lê Trung H tại Văn phòng C.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án: Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy quyết định hành chính cá biệt; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Trung H, thấy rằng:

Đối với yêu cầu của ông Lê Trung H yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Ú trả lại phần diện tích thuộc các khu M, N, G, O, J, A, F, C, B, E, D theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt, thấy rằng:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2017 thì ông Lê Văn P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 396, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) là phần đất bao gồm các khu G, O, A, F, C, B, E, D theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng Đ2 duyệt, không bao gồm các khu N, M, J.

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay bà H1 không có chứng cứ chứng minh bà H1 sử dụng toàn bộ các khu A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O mà thực tế bà H1 chỉ sử dụng các khu I, J, K, F, H, G, L, D, M, N theo Mảnh trích đo trên. Do đó chỉ có căn cứ xác định bà H1 từ trước đến nay quản lý sử dụng thửa 1063, 1064 cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hệ thống bản đồ cũ) theo hệ thống bản đồ mới là thửa 409, 410 cùng tờ bản đồ số 68 xã M, tỉnh Tây Ninh.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định: Ông Lê Văn P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng diện tích đất bao gồm các khu G, O, A, F, C, B, E, D theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt; Bà Nguyễn Thị H1 quản lý, sử dụng diện tích đất bao gồm các khu I, J, K, F, H, G, L, D, M, N theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt

Nhận định trên phù hợp với xác nhận của các ông bà: Lê Thị N1, Lê Thị H4, Lê Văn N2, Lê Văn Đ, Lê Thị M1 có nội dung: Ông P và cha ông T1 (chồng bà H1) là bà con chú bác ruột với nhau. Phần đất bà H1 đang hiện hữu cất nhà và phần đất ông H tranh chấp nói trên đều là đất của ông nội ông P và là ông cố ông T1 chết để lại chứ không ai mua. Sau 1975, cha ông Tuổi đến cất nhà trên phần đất gò (thời ông cố) để chất rơm cho ông T1 ở đỡ, phần đất trũng cha ông P quản lý sử dụng. Phù hợp với ý kiến của Ủy ban nhân dân xã M có nội dung: Theo biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 04/9/2025 thì thửa đất 396, 398 tờ bản đồ số 08 là của ông Lê Văn K chết để lại ông Lê Văn P quản lý, sử dụng trước năm 1975. Đến năm 2023, ông Lê Văn P chuyển nhượng cho ông Lê Trung H quản lý, sử dụng cho đến nay. Theo bản đồ địa chính của Ủy ban nhân dân xã M quản lý, sử dụng thể hiện thửa đất 1063, 1064 tờ bản đồ số 08 xã M là của bà Nguyễn Thị H1 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại Ủy ban nhân dân xã Đ ngày 15/5/2017 và quản lý sử dụng cho đến nay. Theo sổ mục kê Ủy ban nhân dân xã M ngày 14/12/2001 đang quản lý sử dụng thửa số 396, 398 tờ bản đồ số 08 ấp N, xã M, tỉnh Tây Ninh là của ông Lê Văn P đứng tên. Đối với các vị trí khu A thửa số 433 tờ bản đồ số 68 (theo hệ thống bản đồ mới) tại khu E, I, J và khu N, O thuộc thửa 409, 411 tờ bản đồ số 68 (hệ thống bản đồ mới) theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 20/8/2025. Qua đối chiếu Bản đồ địa chính của Ủy ban nhân dân xã M đang quản lý sử dụng thể hiện các vị trí nêu trên không phải do Ủy ban nhân dân xã M quản lý.

Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc bà H1 và bà Ú trả lại phần diện tích đã lấn chiếm của ông Lê Trung H với diện tích 1.192,4 m² thuộc 01 phần thửa 433 và 411 tờ bản đồ số 68 (hệ thống bản đồ mới) theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 396 và phần thửa 398 tờ bản đồ cũ 08 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) vị trí ranh bản đồ địa chính đã được xác định theo mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 20/8/2025. Cụ thể phần đất bà H1 và bà Ú phải trả ông P diện tích đất thuộc các khu O, E, C, B, A, D theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt là có căn cứ.

Ông H kháng cáo yêu cầu giao thêm cho ông H diện tích đất tại các khu F, G, J, M, N theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt, thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, có căn cứ xác định bà H1 từ trước đến nay quản lý sử dụng các thửa đất 1063, 1064 cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hệ thống bản đồ cũ) theo hệ thống bản đồ mới là thửa 409, 410 cùng tờ bản đồ số 68 xã M, tỉnh Tây Ninh. Diện tích đất tại các khu F, G, J, M, N theo Mảnh trích đo trên thuộc các thửa đất 1063, 1064 cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hệ thống bản đồ cũ) theo hệ thống bản đồ mới là các thửa 409, 410 cùng tờ bản đồ số 68 xã M, tỉnh Tây Ninh. Do đó ông H yêu cầu giao thêm cho ông H diện tích đất bà H1 sử dụng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T1 thửa 396, tờ bản đồ 8, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có diện tích 1.761m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/12/1998, thấy rằng: Thửa đất 396, tờ bản đồ số 8, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2020 QSDĐ/0714-LA ngày 24/12/1998. Sau khi ông T1 chết, bà H1 cùng các con kê khai nhận thừa kế và ngày 30/6/2023 bà H1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X363507 đối với thửa đất 396, tờ bản đồ số 8, diện tích 1761m², đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Căn cứ theo khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, khoản 3 điều 47 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 không còn giá trị (đối tượng khởi kiện không còn) nên trường hợp này cấp sơ thẩm thụ lý và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 là không phù hợp bởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 đã bị thu hồi nên đối tượng khởi kiện không còn. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1.

Căn cứ vào hồ sơ vụ án và qua diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện có sự tham gia của luật sư B là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Tuy nhiên, trong bản án không thể hiện có sự tham gia của luật sư B. Đây là thiếu sót của cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, thiếu sót này không làm thay đổi bản chất sự việc nên không cần hủy án để xét xử lại. Cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[5] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Trung H; Chấp nhận một phần quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa; Sửa một phần bản án sơ thẩm về yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T1 thửa 396 tờ bản đồ 8 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có diện tích 1.761m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/1998.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H nên ông H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Trung H.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T1 thửa 396 tờ bản đồ 8 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có diện tích 1.761m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/12/1998.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 223, Điều 235, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 106, Điều 100 và Điều 166 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Nghị quyết 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung H về việc tranh chấp Quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị H1. Các yêu cầu ông H được chấp nhận như sau:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị Ú trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm với diện tích 1.192,4m² thuộc phần thửa 433 và 411, cùng tờ bản đồ số 68 (hệ thống bản đồ mới) theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 396 và phần thửa 398 tờ bản đồ cũ 08, đất toạ lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) vị trí ranh bản đồ địa chính đã được xác định theo mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 20/8/2025. Cụ thể phần đất bà H1 và bà Ú phải trả ông P diện tích đất thuộc các khu O, E, C, B, A, D theo Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt.

1.2. Hủy bỏ 01 phần Quyết định 1628/QĐ-UB ngày 30/6/2003 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 liên quan đến phần thửa 396 tờ bản đồ 08 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nay là thửa 433 tờ bản đồ số 68 xã M, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung H đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T1 thửa 396 tờ bản đồ 8 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có diện tích 1.761m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/1998.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 tại các khu J, M, N của Mảnh trích đo ngày 20/8/2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28/9/2023 giữa ông Lê Văn P và ông Lê Trung H tại Văn phòng C.

5. Xác định ranh giới giữa thửa đất 409, 410 với thửa 433 tờ bản đồ 68 (theo hệ thống bản đồ mới) là đường kẻ màu đỏ gạch đứt khúc và giữa thửa 409, 410 với thửa 411 tờ bản đồ 68 (theo hệ thống bản đồ mới) là đường kẻ màu đỏ gạch đứt khúc vị trí đất tại xã M, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng Đ2 duyệt ngày 20/8/2025 (đính kèm Mảnh trích đo).

6. Buộc bà H1 và các thành viên hộ bà H1 phải tháo dỡ mái che lấn sang thửa đất 411 tờ bản đồ 68 xã M, tỉnh Tây Ninh trả cho ông H phần đất tại Khu D theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng Đ2 duyệt ngày 20/8/2025 (đính kèm Mảnh trích đo).

7. Bà Nguyễn Thị H1, bà Lê Thị Ú và ông Lê Trung H được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mảnh trích đo địa chính được Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 20/8/2025.

8. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Trung H mỗi người chịu 22.500.000 đồng (phần ông H đã nộp xong). Buộc bà H1 nộp trả ông H là 22.500.000 đồng.

9. Về chi phí giám định: Buộc ông H nộp 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) hoàn trả bà H1. Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H1 được miễn án phí, ông H phải chịu án 300.000đồng. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai số 0007031 ngày 22/5/2025 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa (nay là Phòng thi hành án Khu vực 3 - Tây Ninh). H5 lại cho ông H 600.000 đồng theo biên lai số 0007032 ngày 22/5/2025 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa (nay là Phòng thi hành án Khu vực 3 – Tây Ninh) và biên lai số 0003888 ngày 05/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Buộc bà Lê Thị Ú phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Trung H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006805 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

12. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

14. 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, 7 và 9 của Luật Thi hành án; thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 3 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

(đã ký)

Nguyễn Phước Thanh