TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1084/2026/DS-PT
Ngày: 25-8-2026
"V/v Tranh 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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng;

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

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

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

Trong các ngày 14 và ngày 25 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 452/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2026/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 486/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị B, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 01, ấp P1, xã D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Ngô Minh T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 60/24, đường Trần Mai Ninh, Khu phố 30, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy uỷ quyền ngày 20/3/2026, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Quốc Bình và Luật sư Lê Đình An, cùng Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 01, ấp P, xã, tỉnh Tây Ninh) (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 06, đường Suối Đá – Khe Dol, ấp P1, xã D, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23-11-2024, có mặt.

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

1. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ 01, ấp ấp P, xã, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Ngô Minh T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 60/24, đường Trần Mai Ninh, Khu phố 30, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy uỷ quyền ngày 20/3/2026, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Quốc B và Luật sư Lê Đình A, cùng Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; địa chỉ trụ sở: Số 02 Láng Hạ, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đinh Văn Đ – Chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh D Tây Ninh, theo Văn bản ủy quyền ngày 16-3-2026, có mặt.

3. Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị L – Chức vụ: Trưởng phòng Thi hành án dân sự khu vực 11, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Lê Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ ruột cho bà, sau đó bà bán cho nhiều người gồm: bà T, ông H, ông N. Bà bán đất cho ông Nhỏ là phần đất bà cất nhà ở có nguồn gốc mua lại của anh ruột thứ 2 tên Lê Văn Đ, sau đó bà bán lại cho ông N thì vợ chồng bà không ở tại đây nữa. Bà giao giấy đất cho ông N làm thủ tục sang tên, sau khi tách thửa sang tên còn lại một phần đất hiện đang tranh chấp thì ông N mới gửi giấy đất này cho bà H giữ, do bà H là em ruột của bà. Cách nay khoảng 3 – 4 năm thì bà H yêu cầu bà vào Văn phòng đăng ký đất đai ký tên để cho bà H tách đất chia cho các con, khi đến nơi thì cán bộ hỏi bà có cho đất bà H không, có bán đất cho bà H không thì bà nói không có, vì vậy bà không ký tên và Văn phòng đăng ký trả lại giấy đất này cho bà. Bà Hế thưa bà đến Ủy ban nhân dân xã, sau đó hòa giải không thành thì bà H cũng không khởi kiện. Sau khi hòa giải không thành thì bà H rào đất, bà được báo lại thì chồng bà có báo địa chính xã mới ngăn cản lại việc rào đất của bà H. Diện tích 596m^2 thửa 228 tờ bản đồ 13 tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã D, tỉnh Tây Ninh), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà và chồng bà là ông Huỳnh Văn T đứng tên do Ủy ban nhân dân Huyện D cấp ngày 13-5-2009, bà kêu bán đất thì bà H ngăn cản, nói đất tranh chấp. Nay bà yêu cầu bà Hết trả lại cho bà quyền sử dụng đất diện tích 596m^2 thửa 228 tờ bản đồ 13, đo đạc thực tế là 568,4m^2 thuộc thửa 50 tờ bản đồ 84 tọa lạc tại ấp P1, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh nay là xã D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị H, anh Nguyễn Hoàng L trình bày:

Bà B và bà H là chị em ruột. Về nguồn gốc đất tranh chấp anh thừa nhận là do cha mẹ tặng cho bà B và bà H mỗi người một phần. Khi bà B bán đất cho ông N thì do hiện trạng đất không vuông vứt, do đó bà B và bà H mới thỏa thuận với nhau, bà H đổi cho bà B một phần đất để bà B bán cho ông N cho vuông vứt, bà Bảnh đổi lại cho bà H phần đất hiện nay đang tranh chấp cho bà H quản lý sử dụng, việc thỏa thuận giữa 02 bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, còn việc bán đất cho ông N thì bà B là người bán và nhận tiền. Ông N biết việc bà B và bà H thỏa thuận trao đổi đất với nhau vì vậy ông N mới giao giấy đất còn lại của bà Bảnh cho bà H giữ, không phải gửi cho bà H để bà H giữ giùm cho bà B. Phần đất tranh chấp bà H quản lý sử dụng từ năm 2004 cho đến nay, bà H có cất nhà cho con trai của bà H sử dụng từ năm 2009, đến năm 2012 – 2013 khi lấy vợ thì con bà H mới dở nhà đi nơi khác sống, bà H cũng có trồng các bụi thanh long trên đất này đến nay khoảng 14 – 15 năm. Trước thời điểm bà H khởi kiện ra UBND xã thì bà Hết cắm trụ xi măng kéo hàng rào B40 nhưng bà B ngăn cản nên mới xảy ra tranh chấp, bà H mới khởi kiện ra xã yêu cầu xã giải quyết. Năm 2021, bà B và bà H đã thỏa thuận thống nhất với nhau về việc bà B ký tên sang tên đất cho bà H, khi đến Văn phòng đăng ký đất đai thì bà B thay đổi ý, không chịu ký sang tên cho bà H vì vậy mới xảy ra tranh chấp cho đến nay. Phần đất bà B bán cho ông N thì ông N vẫn đang quản lý sử dụng cho đến nay. Nay bà Hết không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà B. Bà H yêu cầu công nhận cho bà H diện tích 596m^2 thửa 228 tờ bản đồ 13, đo đạc thực tế là 568,4m^2 thuộc thửa 50 tờ bản đồ 84 tọa lạc tại ấp Phước Tân 1, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh nay là xã D, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Văn T1 trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của bà B. Ông trình bày bổ sung thêm, khi bà H đã khởi kiện đến xã hòa giải không thành thì bà H mới làm hàng rào, sau đó ông báo địa chính xã ngăn cản thì bà H mới không kéo hàng rào B40 được nhưng hiện trạng trụ xi măng bà H cắm vẫn còn. Nay ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà B, yêu cầu bà H trả lại cho ông bà quyền sử dụng đất diện tích 596m^2 thửa 228 tờ bản đồ 13, đo đạc thực tế là 568,4m^2 thuộc thửa 50 tờ bản đồ 84 tọa lạc tại ấp P1, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã D, tỉnh Tây Ninh).

Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh trình bày: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – tỉnh Tây Ninh đang thụ lý vụ việc thi hành án của ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1953 và bà Lê Thị B, sinh năm 1957 theo Quyết định số 110/2025/QĐST-DS ngày 03-6-2025 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh, nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh, Quyết định thi hành án số 3010/QĐ-THADS ngày 22-8-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Hiện nay vụ việc trên đang được tổ chức thi hành án, ông T1 và bà B chưa thi hành xong nghĩa vụ thi hành án. Trong quá trình tổ chức thi hành án, Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 131/QĐ-THADS ngày 30-12-2025 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản; Quyết định số 75/QĐ-THADS ngày 11-02-2026 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với quyền sử dụng đất thửa số 228 tờ bản đồ 13 diện tích 596m^2, đất tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh

Tây Ninh (nay là xã D, tỉnh Tây Ninh). Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh đề nghị Toà án căn cứ vào tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam trình bày: Theo Hợp đồng tín dụng số 5702-LAV-202302343 ký ngày 24-4-2023 giữa Agribank Chi nhánh D Tây Ninh với ông Huỳnh Văn T1 và bà Lê Thị B. Hạn mức tín dụng được phê duyệt là 150.000.000 đồng. Ngày 24-4-2023 ông T1 và bà B ký giấy nhận nợ số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng. Khi vay ông T1, bà B có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03304 đứng tên ông T1 bà B diện tích 596m^2 thửa 228 tờ bản đồ 13 tọa lạc tại tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã D, tỉnh Tây Ninh) cho Ngân hàng giữ, hai bên thỏa thuận trường hợp ông T1 và bà B không trả được nợ vay, vi phạm nghĩa vụ thì Ngân hàng được quyền xử lý quyền sử dụng đất này để thu hồi nợ vay. Do ông T1, bà B không trả nợ đúng thời hạn cam kết, vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng đã khởi kiện và Tòa án giải quyết bằng Quyết định số 110/2025/QĐST-DS ngày 03-6-2025. Cho đến nay ông T1 bà B vẫn chưa trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đã yêu cầu thi hành án. Nay bà B và bà H tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét, đảm bảo quyền lợi hợp pháp, ngay tình của Ngân hàng để đảm bảo thu hồi nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2026/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh, đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B đối với bà Lê Thị H về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H về "yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất".

Bà Lê Thị H được quyền quản lý sử dụng diện tích 596m^2 thửa 228 tờ bản đồ 13, đo đạc thực tế là 568,4m^2 thuộc thửa 50 tờ bản đồ 84 tọa lạc tại ấp P1, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã D, tỉnh Tây Ninh) *(Kèm theo sơ đồ hiện trạng quyền sử dụng đất)*

3. Người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, 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).

Cơ quan đăng ký đất đai; cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị B phải chịu 28.000.000 đồng (đã nộp đủ)

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà B, ông T1, bà H thuộc trường hợp được miễn án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 23/3/2026, nguyên đơn bà Lê Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn Luật sư Lê Đình A trình bày: Thứ nhất: Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án chứng minh nguồn gốc sử dụng đất năm 2003 là từ cha mẹ cho. Đến năm 2005 bà B được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 59, diện tích 3.537m^2, năm 2007 bà B xin tách thửa đất số 59 thành 3 thửa 59, 199 và 200, cùng năm 2007 bà B chuyển nhượng thửa đất số 199 cho ông Trần Văn H1 và thửa đất số 200 cho bà Dương Thị Kim P và tiếp tục đề nghị tách thửa đất số 59 thành 02 thửa 228 và 229. Ngày 31/3/2009 bà Bchuyển nhượng thửa đất 229 cho ông Hồ Văn N và bà B liên tục sử dụng quyền sử dụng đất để vay thế chấp ngân hàng. Trong tất cả quá trình sử dụng đất và hồ sơ địa chính đều không thể hiện việc hoán đổi quyền sử dụng đất giữa bà H với bà B. Việc nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà B là điều hiển nhiên. Phía bị đơn cho rằng có sự hoán đổi đất tuy nhiên không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh. Mặc khác Bộ Luật dân sự năm 2005 có quy định điều kiện về hình thức chuyển nhượng hoán đổi quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản do đó không có cơ sở nào cho rằng việc hoán đổi trên bằng miệng trong khi bà B đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thứ hai: Tại phiên tòa người làm chứng là ông Lê Tấn G đã khẳng định đất cha mẹ cho là đất vuông vứt, nhưng nhà nước lại cấp cho bà H theo hình thể khác. Cần làm rõ thêm về nguồn gốc phần đất bà B đã quản lý sử dụng và chuyển nhượng cho nhiều người qua nhiều năm. Về chứng cứ chứng minh cho sự hoán đổi đất là hoàn toàn không hợp lý và không có tài liệu chứng minh. Cấp sơ nhìn nhận đánh giá tài liệu chứng cứ trong hồ sơ chưa khách quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận quyền sử dụng đất của bà B và bác yêu cầu phản tố của bà H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng L trình bày: Về phần tranh luận của nguyên đơn chúng tôi không đồng ý. Về nguồn gốc đất là do cha mẹ cho, khi bà B bán đất cho ông N thì do hiện trạng đất không vuông vứt, do đó bà B và bà H mới thỏa thuận với nhau, bà H đổi cho bà B một phần đất để bà Bảnh bán cho ông N cho vuông vứt, bà B đổi lại cho bà H phần đất diện hiện nay đang tranh chấp. Khi bà B thực hiện việc chuyển nhượng thửa 229 ông N, bà Hết thỏa thuận bán luôn phần đất trên. Đến năm 2021, bà B và bà H đã thỏa thuận thống nhất với nhau về việc bà B ký tên sang tên đất cho bà H, nhưng sau đó bà B đổi ý và xảy ra tranh chấp cho đến nay. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn giữ

nguyên yêu cầu phản tố đề nghị công nhận phần diện tích 596m2 đới với thửa 228 và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hết đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.338m² do UBND huyện D cấp ngày 05/12/2005 cùng sơ đồ thửa đất thể hiện phần đất của bà H bao quanh thửa đất số 59 của bà B. Trong đó, có một phần đất của bà H nằm tiếp giáp phía Bắc thửa đất của bà B với chiều dài 60,4m và chiều ngang giáp đường đất 4,5m. Đối chiếu với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn N đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 16, diện tích 998,7m² được cấp ngày 25/9/2019, cho thấy phần đất ông N đang sử dụng thực tế có bao gồm phần đất nêu trên của bà H.

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông N chỉ thể hiện bà B chuyển nhượng thửa đất số 229, tờ bản đồ số 13, diện tích 240m² với chiều ngang giáp đường đất 6,9m. Tuy nhiên, trên thực tế ông N đang quản lý, sử dụng diện tích 998,7m² với chiều ngang giáp đường đất khoảng 20m. Sự chênh lệch rất lớn giữa diện tích, kích thước đất trên giấy tờ và hiện trạng sử dụng cho thấy phần đất ông N đang sử dụng không hoàn toàn thuộc quyền sử dụng đất của bà B mà có bao gồm phần đất do bà H đứng tên.

Ông N xác định phần đất đang sử dụng được nhận chuyển nhượng từ bà Bảnh, đồng thời thừa nhận đã thực hiện thủ tục hợp thức hóa hiện trạng sử dụng đất khi diện tích thực tế lớn hơn diện tích nhận chuyển nhượng trên giấy tờ. Việc ông N ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 418,7m² đứng tên bà H vào ngày 20/7/2019 chỉ nhằm hoàn thiện hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế, chứ không phát sinh giao dịch chuyển nhượng mới trên thực tế. Nội dung này phù hợp với lời khai của bà H.

Cả bà Bvà bà H đều thống nhất rằng phần đất đang tranh chấp do bà H trực tiếp quản lý, sử dụng trong thời gian dài. Bà B xác nhận bà H đã sử dụng đất khoảng 10 năm, bà H khai nhận việc sử dụng bắt đầu từ năm 2009, thời điểm các bên thỏa thuận đổi đất. Lời khai này hoàn toàn phù hợp với hiện trạng trên đất có các cây thanh long khoảng 17 năm tuổi do bà H trồng. Ngoài ra, từ sau khi bà B chuyển nhượng đất cho ông N đến năm 2021, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B vẫn do bà H quản lý. Chỉ khi cơ quan chuyên môn liên hệ để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H thì bà B mới nhận lại giấy chứng nhận và phát sinh tranh chấp. Đây là những tình tiết khách quan phản ánh việc các bên đã thực hiện thỏa thuận đổi đất trên thực tế trong thời gian dài mà không có sự phản đối từ phía bà B.

Bà B và bà H đều được cha mẹ cho đất để sử dụng riêng. Sau khi được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Bảnh đã nhiều lần thực hiện việc chuyển nhượng đất cho người khác và đến giai đoạn 2007–2009 tiếp tục chuyển nhượng nhà ở cùng phần đất còn lại cho ông Hồ Văn N. Trong suốt thời gian sau đó, bà B không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất hiện đang tranh chấp, cũng không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với phần đất này. Ngược lại, bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, con của bà H đã xây dựng nhà ở và trồng cây trên đất. Năm 2019 bà H còn tự nguyện giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình để ông N thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên đối với phần đất mà trước đó bà B đã chuyển nhượng cho ông N.

Từ những chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định rằng giữa bà B và bà H đã có thỏa thuận thực tế về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất. Theo đó, phần đất do bà H đứng tên được sử dụng để hoàn tất việc chuyển nhượng của bà B cho ông Hồ Văn N, đổi lại, phần đất hiện đang tranh chấp được giao cho bà H quản lý, sử dụng. Mặc dù bà B không thừa nhận việc đổi đất, nhưng toàn bộ chứng cứ trong hồ sơ, quá trình sử dụng đất thực tế kéo dài nhiều năm và sự phù hợp trong lời khai của các bên liên quan đều chứng minh giao dịch này đã được xác lập và thực hiện trên thực tế.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà B về việc buộc bà Hết chấm dứt hành vi cản trở và trả lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B, căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B.

[2.1] Xét phần đất tranh chấp diện tích 568,4m^2, loại đất HNK, tờ bản đồ 84, đất tọa lạc tại P1, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh nay là xã D, tỉnh Tây Ninh, nguyên đơn bà B và bị đơn bà H đều thống nhất có nguồn gốc do cha mẹ để lại.

Xét thấy, ngày 12/8/2005 bà Lê Thị H được Uỷ ban nhân dân huyện D tỉnh Tây Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50 diện tích 3.338m^2, tờ bản đồ số 13, ấp P1, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh nay là xã D, tỉnh Tây Ninh, nguồn gốc do cha mẹ tặng cho.

Ngày 12/8/2005, bà Lê Thị B được Uỷ ban nhân dân huyện D tỉnh Tây Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất đối với thửa đất số **59** diện tích **3.537** m^2 và ngày 13/5/2009, bà Lê Thị B được Uỷ ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số **288** diện tích **596** m^2, cùng tờ bản đồ số 13, ấp P1, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh nay là xã D,

tỉnh Tây Ninh, nguồn gốc do cha mẹ tặng cho. Căn cứ Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D duyệt ngày 15/12/2025 phần đất tranh chấp diện tích 568,4m^2, thuộc thửa đất số 288 bà Bảnh được Uỷ ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/5/2009.

Ngày 27/7/2007, bà Lê Thị B cùng chồng ông Huỳnh Văn T1 tách phần đất diện tích 2.140m^2 thuộc thửa 59 thành thửa 199 chuyển nhượng cho ông Trần Minh H2 và bà Lê Kim T2, ông H2 bà T2 được Uỷ ban nhân dân huyện D tỉnh Tây Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất ngày 07/06/2007.

Ngày 02/5/2007, bà Lê Thị B cùng chồng ông Huỳnh Văn T tách phần đất diện tích 561m^2 thuộc thửa 59 thành thửa 200 chuyển nhượng cho bà Dương Thị Kim P và ông Huỳnh Văn H1, bà P ông H1 được Uỷ ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất ngày 07/06/2007.

Năm 2009, bà Lê Thị B cùng chồng ông Huỳnh Văn T1 chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa 59 cho ông Trần Văn N và bà Phan Thị Hồng N và ông N, bà N2 được Uỷ ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2019 đối với thửa đất số 460, diện tích 998,7m^2. Thấy rằng, theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 03/7/2019 thì phần đất ông N, bà N1 nhận chuyển nhượng từ bà B gồm: **240,1**m^2 thuộc thửa 456 (*phần còn lại của thửa 59*), **418,7**m^2 thuộc thửa 50 (*một phần thửa 50 của bà H*) và **339,9**m^2 thuộc thửa 455 (*một phần thửa 321 của ông Phạm Văn C nhận chuyển nhượng từ bà B, thửa 321 bà B nhận chuyện nhượng từ anh ruột Lê Văn Đ*).

[2.2] Xét thấy, tại phiên toà phúc thẩm, phía bị đơn bà H trình bày năm 2009 khi bà B chuyển nhượng cho ông N, do hiện trạng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không vuông vứt nên bà H mới lấy phần đất 418,7m^2 mà bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoán đổi phần đất đang tranh chấp với bà B. Mặt khác, do cha mẹ cho đất các bên quản lý sử dụng trước sau đó mới làm thủ tục chuyển quyền nên khi tại thời điểm làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H đã quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ trước. Ngược lại, phía nguyên đơn bà Bảnh trình bày xác định không có việc thoả thuận chuyển đổi đất như phía bà H trình bày. Phần đất trên bà B được cha mẹ tặng cho từ năm 2003 đến năm 2009 được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt dù được cho từ năm 2003 nhưng từ đó đến nay bà B không trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất.

Thấy rằng, theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 03/7/2019 thì phần đất ông N, bà N1 nhận chuyển nhượng từ bà B gồm: **240,1**m^2 thuộc thửa 456 (*phần còn lại của thửa 59*), **418,7**m^2 thuộc thửa 50 (*một phần thửa 50 của bà H*) và **339,9**m^2 thuộc thửa 455 (*một phần thửa 321 của ông Phạm Văn C nhận chuyển nhượng từ bà B, thửa 321 bà B nhận chuyện nhượng từ anh ruột Lê Văn Đ*). Phần đất diện tích 418,7m^2 thuộc thửa 50 bà Lê Thị H được Uỷ ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/8/2005. Bị đơn bà H trình bày thực hiện thoả thuận năm 2019 bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N thực hiện thủ tục tách thửa chuyển quyền phần đất diện tích 418,7m^2

(*phần đất bà B đã chuyển nhượng cho ông N trước đây*) và thực tế ông N thanh toán toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng cho bà B. Mặt khác, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 14/5/2026 của Toà án nhân dân huyện D nay là Toà án khu vực 11 – Tây Ninh thì hiện trạng phần đất tranh chấp thể hiện: *trên đất có 60 gốc thanh long đã già cõi không còn giá trị do bà H trồng, 01 cây xoài trên 10 năm tuổi cùng một số cây tạp. Ngoài ra, trên phần đất có một nền nhà cũ hiện trạng là nền đất, cỏ mọc không còn giá trị sử dụng.* Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/2/2026, bà Nguyễn Thị U vợ ông Phạm Văn C người đứng tên thửa đất số 321 trình bày xác định phần đất đang tranh chấp giữa bà B và bà H thì bà thấy bà B không có sử dụng, trước đây con bà H có cất nhà ở khoảng vài năm. Mặt khác, tại đơn xin bổ sung ngày 27/01/2026 ông Lê Tấn G em ruột của bà B và bà H trình bày: "*Nguyên vào năm 2002 chị tôi là bà Lê Thị B có mua một thửa đất của ông Lê Văn Đ (đã chết) là anh ruột của chúng tôi, chị B xây dựng nhà kiên cố trên thửa đất này năm 2002. Đến năm 2003 mẹ ruột tôi cho chị B một thửa đất từ đường xe giáp vô thửa đất mua của anh hai tôi, và cho chị H cũng một thửa từ đường xe vô tới phía sau, không liên quan đến nhà chị B, vì nhà chị B xây dựng trên mảnh đất anh Hai tôi trước một năm*". Lời trình bày của ông G phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế giữa hai bên. Như vậy, có căn cứ xác định bà B và bà H cùng được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất, sau khi được tặng cho bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người, đến năm 2009 thì chuyển nhượng cả nhà và phần đất còn lại cho ông Hồ Văn N, sau đó bỏ địa phương đi sinh sống nơi khác, phần đất đang tranh chấp bà B không quản lý sử dụng từ khi được cha mẹ tặng cho mà do bà H trực tiếp quản lý sử dụng từ khi được tặng cho đến khi xảy ra tranh chấp, bà H có thời gian cất nhà ở cho con ở và trồng cây trên đất. Do đó, thấy rằng mặt dù ngày 13/5/2009 bà Lê Thị B được Uỷ ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế bà H đã được cha mẹ tặng cho và trực tiếp quản lý sử dụng từ trước năm 2003 nên việc Toà án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lê Thị H là có căn cứ.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không có yêu cầu gì trong vụ kiện nên Hội đồng xét xử xét không đề cập xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B. Quan điểm phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Lê Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do là người cao tuổi và có yêu cần miễn nộp án phí nên Hội đồng xét xử miễn nộp án phí cho bà B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2026/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 129, 163, 165, 166, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B đối với bà Lê Thị H về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H về "yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất".

Bà Lê Thị H được quyền quản lý sử dụng diện tích 596m^2 thửa 228 tờ bản đồ 13, đo đạc thực tế là 568,4m^2 thuộc thửa 50 tờ bản đồ 84 tọa lạc tại ấp P1, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh nay là xã D, tỉnh Tây Ninh *(Kèm theo sơ đồ hiện trạng quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Dương Minh Châu duyệt ngày 15/12/2025)*

3. Người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, 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).

Cơ quan đăng ký đất đai; cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị B phải chịu 28.000.000 đồng, đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà B, ông T1, bà H thuộc trường hợp được miễn án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà bà Lê Thị B.

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

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7

và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 11 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân