

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 1033/2026/DS-PT
Ngày: 12- 8 - 2026
Về việc “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thuý Lành
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng
Bà Đinh Thị Ngọc Yến

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

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

Trong các ngày 6 và 12 tháng 8 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 486/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 17/4/2026 Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 489/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thanh S, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Nhà số A, đường H, khu phố H, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Bà Đỗ Thị Thanh Đ, sinh năm: 1964

Địa chỉ: ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh, (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Đình T, VP LS Nguyễn Thị Mỹ H, Đoàn Luật sư T5. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị D, sinh năm: 1950

Địa chỉ: ấp L, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D:

1. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

2. Ông Phạm Quốc Â, sinh năm 1984

Địa chỉ: ấp T, xã P, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1952

Địa chỉ: tổ I, ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh. (đề nghị vắng mặt)

2. Bà Đỗ Thị Thanh Đ, sinh năm: 1964

Địa chỉ: ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3. Bà Đỗ Thị Thanh V, sinh năm 1961

Địa chỉ: ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Người làm chứng:

1. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

2. Ông Đỗ Thành V1, sinh năm 1956 (vắng mặt)

3. Bà Đỗ Thị Thanh H1, sinh năm 1967 (vắng mặt)

4. Anh Đỗ Trọng H2, sinh năm 1988 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Đỗ Thanh N1, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà G, ấp P, xã M, Tây Ninh

6. Bà Bùi Thị T2, sinh năm 1958 (có mặt)

7. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1957 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Phước Hưng 1, xã Mỹ Lộc, tỉnh Tây Ninh

8. Ông Ngô Văn T3, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đỗ Thị Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 02/11/2022, các đơn sửa đổi bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thanh S và người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Thanh Đ trình bày:

Bà Đỗ Thị Thanh S yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà S đối với: Diện tích 772,2m² tại vị trí có ký hiệu I và diện tích 22,6m² tại vị trí có ký hiệu H cùng thuộc thửa đất số 2789, loại đất Hgb; Diện tích 159,8m² tại vị trí có ký hiệu E và diện tích 16,3m² tại vị trí có ký hiệu F cùng thuộc thửa đất số 9693 loại đất

HNK; Diện tích 100,5m² tại vị trí có ký hiệu U thuộc thửa đất số 2790, loại đất Hgb và diện tích đất 804.6m² có ký hiệu C thuộc thửa đất số 2791, loại đất HNK, cùng tờ bản đồ 3, tọa lạc tại xã M (trước đây là xã P), tỉnh Tây Ninh.

Đối với phần đất tại vị trí có ký hiệu D, diện tích 109,8m² thuộc một phần thửa số 2791, do hiện trạng thực tế đã làm kênh thoát nước nên bà S không yêu cầu. Các vị trí đất có ký hiệu I, H, E, F, U, C nêu trên thể hiện theo Mảnh trích đo số 08/2025 của Công ty TNHH N5 được duyệt ngày 24/7/2025 hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng, các thửa đất trên là do mẹ ruột bà Ca Thị N2 cho con gái Đỗ Thị Thanh S, Đỗ Thị Thanh Đ, Đỗ Thị Thanh V nhưng không có phân rõ vị trí cho từng người mà để cho bà S đứng tên chủ sử dụng. Do đó, bà S mới đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do không biết các thửa đất bị lộn thửa và sai lệch vị trí nên bà S chỉ đăng ký đối với thửa 2985, diện tích 1.583m² và thửa đất số 991, diện tích 884m² (thửa đất này nằm ở vị trí khác, cách phần đất tranh chấp 02km). Sau khi đăng ký kê khai thì cả 03 chị em vẫn canh tác, sử dụng đất.

Trong thời gian khó khăn, khoảng từ năm 2002 đến năm 2012, bà S có cho bà D đến canh tác tại thửa đất số 2985, 2789, 2790, 9693 nêu trên để sinh sống. Đến khoảng năm 2012, bà S có nhờ bà D gia hạn quyền sử dụng các thửa đất và sau đó đến năm 2013 thì phát hiện bà D tự ý sang tên một phần thửa đất số 2985 từ bà S cho bà D thành 02 thửa đất số 6348, 6349.

Do đó, bà S khởi kiện và đã được giải quyết bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 335/2019/DS-PT ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bản án đã tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng trái pháp luật và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D và người nhận chuyển nhượng cuối cùng là ông Nguyễn Ngọc Minh T4. Vì vậy, hiện nay bà S đã được cấp lại giấy chứng nhận đối với thửa 2985 và thửa 6348 (nay là thửa 9692).

Đối với các thửa đất tranh chấp số 2789, 2790, 2791, 9693 do chưa được cấp giấy nên bà S tiếp tục xin cấp giấy thì bà D tranh chấp cho đến nay. Việc ông Nguyễn Ngọc N đứng tên sổ mục kê đối với thửa đất số 2789, diện tích 637m², loại đất Hg/b tại vị trí ký hiệu I và thửa đất số 2790, diện tích 101m², loại đất Hg/b tại vị trí ký hiệu U thì các chị em đều không biết do đất bị lộn thửa. Ngoài ra, hiện nay thửa đất số 2791(pcl) tại vị trí có ký hiệu hiệu C và thửa 9693 (trước đây thuộc một phần thửa 2791) tại vị trí có ký hiệu E thì do bà S đứng tên sổ mục kê.

Khoảng năm 2022 khi phát sinh tranh chấp thì bà S có dựng căn nhà thiết để giữ đất trên thửa đất 2789, nhưng do xây dựng trên đất lúa nên UBND xã M đã yêu cầu dỡ bỏ. Vì vậy, bà S đã tiến hành dỡ bỏ nhưng còn khung sắt trên đất, bà S đồng ý tháo dỡ phần còn lại. Trước đó, bà S có yêu cầu Hội đồng định giá đất nhưng hiện nay chưa thực hiện được, bà S không yêu cầu định giá các phần đất tranh chấp.

Vì các lý do trên, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận các phần diện tích đất tại các điểm I, H, E, F, U, C nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà S để bà thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thanh D trình bày: Các thửa đất do mẹ ruột Ca Thị N2 khai hoang từ trước năm 1975 sau đó tặng cho bà S, vì vậy bà N2 không đăng ký kê khai các thửa đất đã tặng cho mà chỉ đăng ký kê khai các thửa đất đang sử dụng.

Thời điểm bà S được tặng cho thì không biết tổng thể diện tích đất nhưng năm 1998 bà S đã được cấp giấy chứng nhận đủ diện tích đất được tặng cho là 1.585m² đối với thửa 2985 và thửa 991. Tuy nhiên, thửa 991 bị nhầm lẫn với thửa 2791 nên năm 2022 cán bộ địa chính xã cho biết là còn phát sinh thêm thửa đất 2791, 2789, 2790, do đó bà S đã đăng ký kê khai nhưng phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại các biên bản hòa giải, bị đơn bà Đỗ Thị D trình bày:

Bà Đỗ Thị D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thanh S. Đồng thời, bà D có yêu cầu phản tố xác định bà D được quyền sử dụng đối với các phần đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện C theo Mảnh trích đo số 08/2025 do Công ty TNHH N5 lập ngày 24/7/2025 bao gồm các vị trí kí hiệu I, H, E, F, U thuộc các thửa đất số 2789, thửa 2790 và thửa 2791, cùng tờ bản đồ số 3, tại xã P, nay là xã M, tỉnh Tây Ninh

Ngoài ra, bà D yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đỗ Thị Thanh S tại thửa số 2985 (cấp năm 2022) và thửa số 6348 (cấp năm 2020) vì cho rằng việc cấp giấy này chồng lấn lên diện tích bà D sử dụng thực tế tại vị trí đất có ký hiệu B và L. Tuy nhiên, đối với các vị trí đất có ký hiệu B và L thì Tòa án đã trả đơn yêu cầu nên bà D sẽ khởi kiện sau.

Đối với vị trí đất có ký hiệu C thuộc thửa đất số 2791 thì bà D xác định do bà S sử dụng từ trước nhưng do bà S đã đứng tên đối với các thửa đất khác của bà D nên bà D không đồng ý để bà S kê khai cấp giấy. Bà S phải trả lại đất cho bà D thì bà D mới đồng ý.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, năm 1975 bà D tiến hành dỡ hoang các khu đất theo Mảnh trích đo thể hiện, còn mẹ ruột của bà D dỡ hoang ở phần đất giáp ranh phía dưới, sau này được thể hiện là thửa đất số 2986. Quá trình sử dụng thì bà S chung hộ khẩu với bà D nên đến năm 1998 bà D đăng ký giấy chứng nhận cho bà S thửa 2985 nhưng không đăng ký cho bà D các thửa đất còn lại vì bà nghĩ rằng để sau này sẽ xin cấp đồng thời nhiều thửa đất. Do đó, toàn bộ khu đất đang tranh chấp có nguồn gốc do bà D tự khai hoang từ năm 1975.

Bà D không thừa nhận việc bà Ca Thị N2 phân chia đất cho các con và để bà S đứng tên kê khai vào năm 1998 như phía nguyên đơn trình bày, mà bà S chỉ sử dụng một phần đất nhưng cũng chỉ được vài năm rồi bỏ không sử dụng. Thực tế bà D vẫn là người quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất này. Việc bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 2985 và 6348 sau khi có Bản án số 335/2019/DS-PT là không đúng với hiện trạng sử dụng đất thực tế của bà S, bà D.

Bà D khẳng định giữa bà và bà S không có việc mượn đất để canh tác hay ở nhờ từ năm 2002 đến năm 2012 như bà S trình bày mà do đất của bà D nên bà mới sử dụng. Đối với phần đất tại thửa 991 (cách khu đất tranh chấp khoảng 2km), bà D

xác nhận là do bà D bán cho bà S nên phần đất đó không liên quan đến các thửa đất đang tranh chấp này.

Từ những căn cứ trên, bà D yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D, công nhận các điểm I, H, E, F, U thuộc quyền sử dụng của bà D.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà D trình bày: Bà D xác định các thửa đất tranh chấp mà bà S yêu cầu khởi kiện là do bà D khai hoang và trực tiếp sử dụng nên đề nghị xác định các phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà D. Các thửa đất của bà N2 khai hoang đã được bà N2 đăng ký kê khai cấp giấy năm 1998 và bà N2 chỉ đóng thuế đối với diện tích được cấp. Mặt khác, bà S không chứng minh được các thửa đất tranh chấp là do bà N2 khai hoang vì các thửa đất của bà N2 đã được cấp giấy đầy đủ. Ngoài ra, bà S đã được cấp giấy đối với diện tích sử dụng, không chứng minh được về việc nhầm lẫn, lộn thửa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thanh V, bà Đỗ Thị Thanh Đ trình bày:

Việc mẹ ruột cho cả 03 chị em T, T, T thì các chị em thống nhất để bà S đứng tên chủ sử dụng theo yêu cầu của bà S. Các chị em tự giải quyết phân chia, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, bà V trình bày: Thời điểm bà N2 cho đất các chị em thì không ai biết diện tích cụ thể là bao nhiêu, chỉ sử dụng đối với khu đất trên. Còn bà D thì đi kinh tế mới, mặc dù đi về nhưng không có sử dụng, sau này bà S có cho bà D sử dụng từ năm 2002 đến năm 2012.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc N trình bày:

Việc ông Nguyễn Ngọc N đứng tên sổ mục kê đối với thửa đất số 2789, diện tích 637m², loại đất Hg/b, tại vị trí có vị trí ký hiệu I và thửa đất số 2790, diện tích 101m², loại đất Hg/b, tại vị trí có vị trí ký hiệu U là do sai lệch. Ông N không có sử dụng các thửa đất này do đó không có yêu cầu gì. Tòa án giải quyết cho ai thì ông cũng đồng ý. Ông N không biết ai sử dụng các thửa đất này, chỉ biết là bà N để lại cho các người con nhưng không biết cho ai.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn M trình bày:

Nhà của ông M cách phần đất tranh chấp khoảng gần 20m, ông M sinh sống từ năm 1970 đến nay, chỉ là hàng xóm với bà D. Ông M do bà D yêu cầu làm chứng về quá trình sử dụng đất của bà D. Theo ông biết thì bà D đến dỡ hoang từ năm 1975 cả khu đất tranh chấp và bà D sử dụng tới khi phát sinh tranh chấp với các chị em. Bà S có đến sử dụng đất ở khu giữa nhưng chỉ vài năm thì không sử dụng nữa. Còn mẹ của bà D thì khai hoang phần đất phía dưới phần đất của bà D.

Tại phiên tòa, người làm chứng ông Đỗ Thành V1, bà Đỗ Thị Thanh H1 thống nhất trình bày:

Ông V1 và bà H1 là anh chị em ruột với bà S, bà D. Các ông bà do bà S yêu cầu làm chứng về quá trình sử dụng đất của bà S. Theo các ông bà biết thì các thửa đất tranh chấp là do bà N khai hoang trước năm 1975 và cho lại bà S sử dụng từ năm 1975. Khoảng năm 1984 đến năm 2003 thì bà D và ông đi kinh tế mới nên không có

sử dụng đất. Trước đó khu đất không có bờ ngăn như hiện nay mà là một dãy đất liền.

Tại phiên tòa, người làm chứng Đỗ Trọng H2 trình bày:

Ông H2 là cháu nội của bà N, do bà S yêu cầu làm chứng về quá trình sử dụng đất của bà S. Theo ông biết thì khoảng năm 1995 ông cùng bà N đến phần đất tranh chấp và biết bà N canh tác tại đây. Thời điểm đó, khu đất không có bờ ngăn, chỉ sau này khi bà D bán một phần đất thì người mua vào ngăn ra.

Phản tranh luận

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thanh D trình bày: Người làm chứng ông N4 và ông M trình bày không đúng sự thật, mặc dù bà D có canh tác trên đất. Nhưng thời điểm bà D đi kinh tế mới dù có đi về nhưng không quản lý sử dụng đất. Việc bà S được cấp giấy chứng nhận và biết bị thiếu đất là do địa chính xã thông báo thì các chị em mới biết vì cứ nghĩ là đã đủ đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Quốc Á trình bày: Bị đơn bà D đã sinh sống từ năm 1975 đến nay tại ấp P và không có chứng cứ nào xác định bà D không sinh sống canh tác tại địa phương như các bên trình bày. Đối với phần đất của bà N canh tác thì bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà N đóng thuế các năm theo phần đất sử dụng, do đó phần đất tranh chấp không phải của bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thanh V trình bày: Bà D chỉ đi nhỏ mạ trên phần đất tranh chấp và các anh chị em đều có canh tác trên đất hết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2026/DS-ST ngày 17/4/2026 Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, 147, 165, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 182, 184, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thanh S về việc xác định quyền sử dụng đối với thửa đất số 2791, loại đất HNK, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh..

Xác định bà Đỗ Thị Thanh S có quyền sử dụng đối với diện tích đất 804.6m² tại vị trí đất có ký hiệu C thuộc thửa đất số 2791, loại đất HNK, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thanh S về việc xác định quyền sử dụng đối với các phần đất thuộc thửa số 2789, 2790 và 9693, cùng tờ bản đồ số 3, tại ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị D về việc xác định quyền sử dụng đối với các phần đất thuộc thửa số 2789, 2790 và 9693, cùng tờ bản đồ số 3, tại ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Xác định bà Đỗ Thị D có quyền sử dụng đối với các phần đất:

Diện tích đất 772,2m² có ký hiệu I và diện tích đất 22,6m² có ký hiệu H, cùng thửa đất số 2789, loại đất Hgb;

Diện tích đất 159,8m² có ký hiệu E và diện tích đất 16,3m² có ký hiệu F, cùng thửa đất số 9693 loại đất HNK;

Diện tích đất 100,5m² có ký hiệu U thuộc thửa đất số 2790, loại đất Hgb các thửa đất cùng tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp Phước Hưng 1, xã Mỹ Lộc, tỉnh Tây Ninh

3. Buộc bà Đỗ Thị Thanh S có trách nhiệm tháo dỡ khung sắt có trên các thửa đất số 2789, 2790, 9693 với vị trí, kích thước được thể hiện theo Mảnh trích đo số 08/2025 của Công ty TNHH N5 được Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 24/7/2025.

4. Đình chỉ yêu cầu của bà Đỗ Thị Thanh S đối với diện tích 109,8m² tại vị trí ký hiệu D thuộc thửa đất số 2791, loại đất HNK, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Vị trí, kích thước các thửa đất được thể hiện theo Mảnh trích đo số 08/2025 của Công ty TNHH N5 được Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 24/7/2025.

(Kèm theo Mảnh trích đo số 08/2025 của Công ty TNHH N5 được Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 24/7/2025).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/4/2026 bà Đỗ Thị Thanh S kháng cáo theo hướng yêu cầu cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, bà Đỗ Thị Thanh S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn và nguyên đơn không đồng ý với lập luận của bản án sơ thẩm và luận cứ của bị đơn vì trên thực tế phần đất tranh chấp bị đơn không sử dụng mà do nguyên đơn sử dụng từ trước đến nay. Nguồn gốc đất là của mẹ Ca Thị N2 cho bà S, bà Đ và bà V. Bà S chỉ là người đứng tên đại diện. Nội dung này thể hiện tại lời khai của toàn bộ anh em trong gia đình và các người làm chứng tại địa phương.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, giữ nguyên quan điểm trình bày. Phía bị đơn bà Đỗ Thị D đã chứng minh được bà là người khai hoang và sử dụng các thửa đất từ năm 1975 thông qua các tài liệu chứng cứ như *Đơn xin nhập khẩu ăn* năm 1981 của bà Ca Thị N2, tài liệu này thể hiện bà N2 xin nhập hộ khẩu vào hộ của bà D và xin vào Tập đoàn 1 xã P để được xét chia đất; *Phiếu theo dõi vật tư* của chủ hộ bà Đỗ Thị Diệu. Các chứng cứ khẳng định tại thời điểm đó bà D đã có hộ khẩu và

canh tác trên đất tại địa phương. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến Tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh S 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.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu xác định các thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp Quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là phù hợp.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh S, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà S yêu cầu công nhận cho bà quyền sử dụng đất đối với thửa 9693 (Phần E, F), thửa 2789 (Phần I, H), thửa 2790 (Phần U).

Các phần đất khác các bên không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không tiến hành giải quyết.

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Xét trình bày của nguyên đơn: Bà Ca Thị N2 có 9 người con: Đỗ Thị D, Đỗ Văn P (ông P hiện đã chết, bà H4 là vợ), Đỗ Thành D1, Đỗ Thị Thanh S, Đỗ Thị Thanh V, Đỗ Thị Thanh Đ, Đỗ Thị Thanh H1, Đỗ Thị Thanh G, Đỗ Thanh N1. Bà Ca Thị N2 có nhiều phần đất. Khi còn sống và sau khi bà N2 chết, các phần đất của bà N2 đã được chia cho các con theo ý chí của bà N2 và theo Bản án số 269/2007/DS-ST ngày 21/6/2007 của TAND tỉnh Long An tranh chấp di sản thừa kế.

Phần đất tranh chấp trước đây là một khuôn đất, có nguồn gốc của bà Ca Thị N2. Khi còn sống bà N2 đã chia cho bà S, bà Đ và bà V toàn bộ phần đất thửa 2985, 2791, 2789, 2790. Ba bà đã cùng nhau sử dụng từ năm 1988 đến nay. Bà Đỗ Thị D được chia thửa 2986. Năm 1998 bà S đăng ký quyền sử dụng đất nhưng không hiểu

rõ về bản đồ, không biết là đăng ký thiếu thửa đất nên chỉ đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 2985. Tại Bản án số 269/2007/DSST ngày 21/6/2007 tranh chấp di sản thừa kế đã xác định thửa 2985 bà N2 cho bà S trước đó nên không phải di sản thừa kế.

Đến năm 2013, sau thời gian đi vùng kinh tế mới (từ năm 1988 đến năm 2000) trở về, bà D được bà S cho mượn sử dụng một phần đất, bà D đã đăng ký quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất 2985 (hình thành thửa mới là thửa 6349) và một phần thửa 2791(hình thành thửa mới là 6348). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất này, bà D chuyển nhượng cho người khác, dẫn đến tranh chấp được giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 335/2019/DS-PT của TAND Cấp cao tại TP HCM: Công nhận thửa 6349 (tách từ thửa 2985) và thửa 6348 (tách từ thửa 2791) cho bà S; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D đối với thửa 6349, 6348.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà S đăng ký lại quyền sử dụng và nhập thửa 6349 vào thửa 2985. Hiện nay bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2985 và một phần thửa 2791 (thửa mới 6348).

Thửa 2791 bà S có tên trên sổ mục kê năm 2000, hiện nay được tách làm 3 thửa: 2791(phần C), thửa 6348 (phần L- bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); thửa 9693 (Phần E, G, F).

- Thửa 2789 (Phần I, H), thửa 2790 (Phần U): Hiện do ông Nguyễn Ngọc N đứng tên sổ mục kê năm 2000: Ông N khai, ông không sử dụng phần đất này. Đất do bà Ca Thị N2 khai hoang, hiện nay đã cho lại các con nhưng cho ai thì ông không biết chính xác.

Ngoài ra, tất cả các người con của bà Ca Thị N2 đều thừa nhận nguồn gốc đất và quá trình sử dụng như nguyên đơn trình bày: Đất các thửa 2985, 2971, 2790, 2789 là một khuôn đất mẹ cho các chị em: Đồi, S, V từ năm 1998, không phải đất bà D khai hoang. Tại Biên bản họp nội bộ gia đình ngày 20/7/2017 các thành viên trong gia đình đã thống nhất để bà Đỗ Thị Thanh V là người được đăng ký quyền sử dụng đất phần đất còn lại của đầu trên. (Bút lục 126-131;82-93)

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn còn bổ sung thêm lời khai của các người làm chứng Ngô Văn T3, Bùi Thị T2, Lê Thị H3, Ca Thành P1, Trần Văn Y, Đặng Thị B: Các người làm chứng đều xác nhận phần đất tranh chấp trước đây do bà Ca Thị N2 cùng với các con khai khẩn “*Miếng đất cô làm chạy dài từ đầu trên giáp ranh ông Nguyễn Ngọc N xuống sát mé sông, bên phải là giáp ông Nguyễn Văn N3...*”, sau đó cho lại bà S, bà Đ, bà V. Bà T2, bà H3 có mặt tại phiên toà, khai: là người thường xuyên làm mướn cho bà N và bà S, đều xác định phần đất tranh chấp do bà N khai hoang sau đó giao lại cho bà S, bà Đ, bà V.

Tại bút lục số 225-228 thể hiện, bà Ca Thị N2 là người đóng thuế nông nghiệp trong các năm từ 1998 đến 2002.

Như vậy, từ những chứng cứ trên có cơ sở khẳng định, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Ca Thị N2 cho các con S, V, Đ và các bà đã sử dụng ổn định từ

năm 1998. Lời khai của các người làm chứng phù hợp với chứng cứ trực tiếp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2985 và một phần thửa 2791 (nay là thửa 6348) được cấp cho bà S, một phần thửa 2791 (nay là thửa 9693) và phần còn lại (thửa 2791, tức phần C) do bà S là người đứng tên sổ mục kê năm 2000. Đối với thửa 2789 (Phần I, H), thửa 2790 (Phần U) mặc dù bà S không đứng tên sổ mục kê mà do ông Nguyễn Ngọc N đứng tên sổ mục kê năm 2000. Tuy nhiên, ông N khai: “ông không sử dụng phần đất này. Đất do bà Ca Thị N2 khai hoang, hiện nay đã cho lại các con nhưng cho ai thì ông không biết chính xác.” Lời khai của ông N2 phù hợp với lời khai của bà S và các anh chị em trong gia đình và các người làm chứng khác về nguồn gốc đất do mẹ Ca Thị N2 khai hoang.

Kết quả xem xét thẩm định cũng thể hiện, bà S, bà V, bà Đ là người hiện đang trực tiếp canh tác trên phần đất tranh chấp.

Cấp sơ thẩm cho rằng, lời khai của người làm chứng là các anh chị em trong gia đình không khách quan bằng chứng cứ do người làm chứng Huỳnh Văn M, Huỳnh Văn N4 là không phù hợp. Bởi lẽ, các anh chị em trong gia đình đều là anh chị em ruột của cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Họ là những người biết rõ nhất sự việc về nguồn gốc và sự phân chia tài sản trong gia đình.

[3.2] Xét lời khai của bị đơn bà Đỗ Thị D, do người đại diện trình bày: Toàn bộ các thửa đất 2985, 2791, 2789, 2790 do bà D khai hoang từ sau hoà bình. Đến năm 1988 bà đi vùng kinh tế mới nên giao lại cho mẹ là bà Ca Thị N2 quản lý sử dụng. Phần đất vị trí A, C là do bà D làm giấy cho bà S. Đến năm 2000 bà D về lại địa phương và tiếp tục sử dụng các phần còn lại, đến năm 2013 thì bà S lấy lại đất và sử dụng đến nay. Khi bà D bán một phần đất thửa 6349 (tách từ thửa 2985) và thửa 6348 (tách từ thửa 2971) cho bà Trần Thị Thu B1 thì xảy ra tranh chấp từ năm 2016 đến nay. Một phần đất thửa 6349 (tách từ thửa 2985) và thửa 6348 (tách từ thửa 2971) đã được công nhận cho bà S theo Bản án số 335/2019/DS-PT của TAND Cấp cao tại TP HCM. Phần còn lại tiếp tục tranh chấp tại vụ án này. Chứng cứ bà D đưa ra là: Lời khai của người làm chứng Huỳnh Văn M, Huỳnh Văn N4. Ông M, ông N4 khai: “*Trước hoà bình, bà Ca Thị N2 khai hoang đất. Sau hoà bình giao cho bà D do bà D có đơn xin chuyển khẩu về địa phương để canh tác. Năm 1998 bà D làm giấy cho bà S phần đất 1 khuôn ruộng phía dưới, giáp phần của bà N2 khai hoang.*”

Như vậy, lời khai của bà D, ông N4, ông M phù hợp với lời khai của các anh em trong gia đình và nguyên đơn về quá trình khai khẩn đất: Trước hoà bình bà Ca Thị N2 là người khai hoang đất. Từ năm 1988 đến năm 2000 bà D đi vùng kinh tế mới, phần đất được mẹ và các em tiếp tục canh tác. Đến năm 2000 bà trở về và sử dụng đất đến năm 2012. Năm 2013 bà D làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác, dẫn đến tranh chấp như trên. Bà D và người làm chứng Huỳnh Văn M, Huỳnh Văn N4 khai: “*Bà D là người cắt cho bà S phần đất 1 khuôn ruộng phía dưới, giáp phần của bà N2 khai hoang*” (tức phần A, C trên Mảnh trích đo) (Bút lục 184-187) là mâu thuẫn với chứng cứ trực tiếp là bà S đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2985 từ năm 1998 và được thừa nhận tại

Bản án số 269/2007/DSST ngày 21/6/2007 là phần đất bà N2 cho bà S, bà V, bà Đ, không phải bà D cho bà S. Do đó lời khai của người làm chứng Huỳnh Văn M, Huỳnh Văn N4 là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, bà D còn cung cấp chứng cứ là Đơn xin nhập khẩu ăn năm 1981 của bà Ca Thị N2, tài liệu này thể hiện bà N2 xin nhập hộ khẩu vào hộ của bà D và xin vào Tập đoàn 1 xã P để được xét chia đất canh tác. Điều này gián tiếp khẳng định tại thời điểm đó bà D đã có hộ khẩu và canh tác đất tại địa phương. Xét thấy, tại Đơn xin chuyển khẩu ăn ghi ngày 31/7/1981 (Bút lục 179), do bà Ca Thị N2 ký tên có nội dung “...nay tôi xin được chuyển khẩu ăn về gia đình con gái tôi là Đỗ Thị Diệu H5 đang ngụ tại tập đoàn...vì phần ruộng trong tập đoàn trước đây của tôi khẩn và để lại cho các con tôi đang làm...” Chứng cứ này không phải là chứng cứ chứng minh bà D là người sử dụng phần đất tranh chấp, mà thể hiện đất do bà N2 khẩn và giao lại cho các con làm, do bà N2 không có khẩu ăn ở địa phương nên xin chuyển khẩu ăn mà thôi. Bị đơn còn căn cứ Phiếu giao khoán thể hiện số phân, mạ giống mà bà D nhận của Ban quản lý tập đoàn để canh tác để chứng minh bà D là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp. Xét thấy, tại Phiếu giao khoán (BL số 177) thể hiện bà Đỗ Thị D đứng tên là “chủ hộ”, số nhân khẩu là 7 người, trong đó lao động dưới tuổi 01 người. Như vậy, bà D là người ký tên chủ hộ, không phải người duy nhất canh tác. Điều này phù hợp với lời trình bày của các anh em bà S, bà D là bà N2 cùng với các con, trong đó có bà D cùng khai khẩn phần đất tranh chấp từ trước hoà bình.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chứng minh phần đất thửa 9693 (Phần E, F, H), Thửa 2789 (Phần I, H), thửa 2790 (Phần U) có nguồn gốc do bà Ca Thị N2 cùng các con khai hoang, nằm trong phần đất đã được bà Ca Thị N2 phân chia cho bà S, bà Đ và bà V. Tại phiên toà, bà Đ, bà V thừa nhận, bà S là người đại diện đứng tên quyền sử dụng. Do đó cần công nhận quyền sử dụng các phần đất này cho bà Đỗ Thị Thanh S đứng tên quyền sử dụng đất.

Căn cứ và lập luận của bà Đỗ Thị D không phù hợp với chứng cứ khách quan của vụ án nên yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị D không được chấp nhận.

[4] Từ các lập luận trên, xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị D là chưa đánh giá khách quan toàn bộ nội dung vụ án. Cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2026/DS-ST ngày 17- 4 -2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh.

Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị D phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 19.100.000 đồng. Bà S đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bà D phải hoàn trả cho bà S 19.100.000 đồng.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị D thuộc trường hợp người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí phúc thẩm dân sự: Do kháng cáo bà Đỗ Thị Thanh S được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh S.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 17-4-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh.

Căn cứ Điều 100, 101 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 182, 184, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án

2.1 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thanh S

Bà Đỗ Thị Thanh S có quyền sử dụng đối với các phần đất sau:

Diện tích đất 804.6m² tại vị trí đất có ký hiệu C thuộc thửa đất số 2791, tờ bản đồ số 03, loại đất HNK.

Diện tích đất 772,2m² có ký hiệu I và diện tích đất 22,6m² có ký hiệu H, cùng thuộc thửa đất số 2789, tờ bản đồ số 03, loại đất Hgb.

Diện tích đất 159,8m² có ký hiệu E và diện tích đất 16,3m² có ký hiệu F, cùng thuộc thửa đất số 9693, tờ bản đồ số 03, loại đất HNK.

Diện tích đất 100,5m² có ký hiệu U thuộc thửa đất số 2790, tờ bản đồ số 03, loại đất Hgb.

(các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh).

2.2 Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị D về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng các phần đất vị trí C,H, E,F,I. U.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Đỗ Thị Thanh S đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 109,8m² tại vị trí ký hiệu D thuộc thửa đất số 2791, loại đất HNK, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Vị trí, kích thước các thửa đất được thể hiện theo Mảnh trích đo số 08/2025 của Công ty TNHH N5 được Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 24/7/2025.

(Kèm theo Mảnh trích đo số 08/2025 của Công ty TNHH N5 được Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 24/7/2025).

4. Bà Đỗ Thị Thanh S được quyền kê khai đăng ký đối với các phần đất được công nhận quyền sử dụng đất tại bản án này theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị D phải hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thanh S 19.100.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Thanh S không phải chịu án phí. Bà Đỗ Thị D được miễn án phí.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Thanh S không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

8. 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 7 - 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