

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 318/2025/DS-PT
Ngày 10-7-2025
V/v 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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Đinh Tiền Phương

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 700/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 674/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị K, sinh năm 1946. Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông Trà Thanh T, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Số A, Ấp A, xã C, Tây Ninh (trước đây là Số 196, khu A A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An).

- Bị đơn: Bà Văn Thị Kim A, sinh năm 1944. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bà A:

1. Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972.

2. Ông Lê Minh T1, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A, ấp B, phường B, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Số A, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre).

3. Ông Lâm Trần K1, sinh năm 1992. Địa chỉ thường trú: Số A, đường L, phường B, tỉnh Phú Yên (trước đây là Số A, đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A: Luật sư Nhan Thị Mai L – Thuộc văn phòng L1 – Đoàn luật sư Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ: P, Tầng E, tòa nhà V, Số B đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phòng 5, Tầng E, tòa nhà V, Số B đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1961.
2. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1943.
3. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1968.
4. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962.
5. Ông Phạm Ngọc X, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An).

6. Bà Phùng Thị Đ, sinh năm 1979. Địa chỉ liên hệ: Số B, đường H, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Số B, đường H, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Phạm Công X1, sinh năm 1971. Địa chỉ liên hệ: Số B, đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Số B, đường H, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bà Văn Thị Kim A là bị đơn.

(Ông T, bà M, ông K1, Luật sư L có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/5/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Phạm Thị K do ông Trà Thanh T đại diện trình bày như sau:

Thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.080m², loại đất vườn, tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An “đất vườn cò ông Tám H2” có nguồn gốc là cụ Phạm Văn H3 (chết năm 1985) và cụ Nguyễn Thị T2 (chết năm 2007) sử dụng ổn định từ trước năm 1960. Bà Phạm Thị K là con của cụ H3 và cụ T2 được hai cụ cho 05 thửa đất trong đó có thửa đất số 1010. Năm 2002, bà K đi kê khai đăng ký được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số 02977 ngày 06/12/2002. Trên phần đất này cha mẹ bà có cất

nhà, đào ao, trồng cây ở đến năm 2005 mẹ bà lớn tuổi thì chuyển về Ấp F, xã P sống cùng bà K. Liên kề với thửa đất số 1010 là hai thửa đất 868, 1009 loại đất lúa của bà Văn Thị Kim A, ngoài ra bà A có sử dụng khoảng 600m² đất trong thửa đất 1010. Ngày 16/7/2020, bà A có làm đơn hòa giải tại Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã P để công nhận phần đất 600m² cho bà A, tại UBND xã P hai bên đã xác định được ranh giới để tiến hành đo đạc cắm ranh nhưng khi tiến hành đo đạc cắm ranh để cấp lại GCNQSDĐ thì các bên tiếp tục tranh chấp nên không đo đạc được. Sau đó bà A đã khởi kiện yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ của bà K đối với phần đất có diện tích 600m². Sau khi bà A khởi kiện vụ án hành chính thì bà A cho rằng toàn bộ thửa đất số 1010 là của bà A nên giữa bà K và bà A xảy ra tranh chấp phần còn lại của thửa đất. Hiện nay đã có mảnh trích đo địa chính ông xác định phần đất tranh chấp gồm: Khu B diện tích 5.595,7m²; khu D diện tích 287,7m² thuộc một phần thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 2 theo Mảnh trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH Đ1 vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/12/2023. Đối với khu C thì đã được giải quyết trong vụ án hành chính nên nguyên đơn không tranh chấp, đối với khu E thì nguyên đơn không tranh chấp. Nguyên đơn đồng ý với Mảnh trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 08/05/01/2024/TĐGLA-BDS ngày 05/01/2024.

Theo đơn phản tố ngày 22/01/2024 và lời trình bày của những người đại diện theo ủy quyền của bà Văn Thị Kim A trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Nguồn gốc thửa đất 1010, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.080m² do cách mạng cấp cho bà A năm 1962 trong tổng diện tích hơn 12.000m², sau đó bà bị bắt tù chính trị ra C. Năm 1964, bà trở về địa phương cùng cha mẹ tiếp tục canh tác phần đất trên. Năm 1979, vợ chồng bà chuyển ra ở trên phần đất này và sử dụng cho đến nay. Phần đất của bà có 03 mặt giáp với nền nhà khoảng 200m² của cụ Phạm Văn H3 là cha bà K. Năm 1963, khi bà A đi tù đầy, gia đình bà K là ông H3 có vào sử dụng một phần thửa 1011 diện tích 262m² chứ không có sử dụng toàn bộ phần còn lại của thửa 1010. Do ông H3 chết năm 1985 sau đó không sử dụng thì chòi nhà lá bị sụp đổ nên không còn ranh giới với thửa đất gia đình bà A sử dụng. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà K không đúng trình tự và không công khai niêm yết nên gia đình bà A không biết việc UBND đã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà K. Khi hòa giải tại UBND xã bà A thừa nhận phía bà K chỉ có thửa 1011 diện tích 262m². Sau đó bà A khởi kiện vụ án hành chính, bản án hành chính đã hủy GCNQSDĐ của bà K. Hiện nay phần diện tích hơn 8.000m² là phần đất của bà A, bà K khởi kiện bà Kim A trả lại các khu B, D là không có căn cứ. Bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà A thửa 1010 gồm các khu B và khu D do vào năm 1997 bà A có đi kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ nhưng chỉ kê khai đăng ký cấp thửa 868, 1009 còn thửa 1010 chưa kê khai nhưng vẫn sử dụng ổn định đến nay. Vào ngày 18/5/2020, khi bà A đi kê khai đăng ký để cấp GCNQSDĐ tại UBND xã P thì được biết UBND huyện C đã cấp GCNQSDĐ cho bà K đối với thửa đất 1010. Theo yêu cầu khởi

kiện của bà K thì bà không đồng ý. Hiện nay bà A cũng tranh chấp với bà K đối với Khu B diện tích 5.595,7m²; khu D diện tích 287,7m² thuộc một phần thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 2 theo Mảnh trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH Đ1 về được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/12/2023, bà đồng ý với M1 trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 và Chứng thư thẩm định giá 08/05/01/2024/TĐGLA-BDS ngày 05/01/2024. Bà A yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà A các khu B và khu D theo mảnh trích đo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: UBND xã P vắng mặt không có ý kiến trình bày về nguồn gốc đất.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn C, ông Phạm Văn Q, ông Nguyễn Văn H4 trình bày:

Xác định thửa đất số 1010 nguồn gốc của ông Phạm Văn H3 sử dụng từ trước năm 1975 đến khoảng năm 1985 thì cho bà Phạm Thị K sử dụng đến năm 2005 thì bà K chuyển đi chỗ khác ở. Đối với phần đất bà Văn Thị Kim A chỉ sử dụng một phần giáp với thửa 1010, phần đất hiện nay bà A đang cất nhà và phần trồng lúa phía sau.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1, Phạm Ngọc X trình bày:

Xác định, phần đất của bà Văn Thị Kim A1 chỉ có phần đất gò đất cất nhà và phần đất trồng lúa phía sau hình chữ L bọc phía sau của ông Tám H2, phần đất của ông Tám H2 là phần đất còn lại là đất vườn. Phần đất ông T3 hỏi sử dụng lớn hơn phần đất của bà Kim A1, trước đây ông H2 có thuê người tiến hành đào ao trồng cây canh tác trên đất. Ông X xác định phần đất bà A1 sử dụng phần trồng lúa, hiện nay ông đang thuê của bà A1, phần còn lại thì của ông Tám H2. Bà Văn Thị Kim A bị tù đầy ra côn đảo năm 1962 đến năm 1964 thì trở về có được cách mạng cấp đất ở đâu hay không thì các ông không biết.

Người làm chứng ông Phạm Công XI và bà Phùng Thị D trình bày:

Các ông bà liên hệ UBND xã P biết được thửa 1010 do bà Phạm Thị K đứng tên sở mục kê nhưng đã xóa và ghi chú người đứng tên là bà Văn Thị Kim A, sau đó vợ chồng bà đi tìm hiểu thì xác định được phần đất của bà Kim A là thửa 1010.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Phạm Thị K với bị đơn bà Văn Thị Kim A.

Buộc bà Văn Thị Kim A phải trả lại bà Phạm Thị K quyền sử dụng đất tại khu B diện tích 5.595,7m²; khu D diện tích 287,7m² thuộc một phần thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH Đ1 về được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/12/2023.

Bà Phạm Thị K được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để liên hệ kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với các khu B, D theo Mệnh trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH Đ1 về được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/12/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Văn Thị Kim A yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại các khu B diện tích 5.595,7m²; khu D diện tích 287,7m² thuộc một phần thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Mệnh trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH Đ1 về được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/12/2023

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 26/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Cần Đức nhận được đơn kháng của bà Văn Thị Kim A là bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và bổ sung thêm như sau:

Người đại diện của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tại Biên bản hòa giải ngày 16/7/2020 của UBND xã P thì bà A trình bày bà đang sử dụng hơn 600m² đất của thửa 1010 có nghĩa là phần đất đã cất nhà, còn phần còn lại của thửa 1010 thì bà A vẫn đang quản lý. Bà K cho rằng bà là người sử dụng đất nhưng lại khởi kiện đòi bà A trả lại đất là không phù hợp. Cụ H2 trước đây chỉ bấy có một phần đất nhỏ mà hiện nay là phần đất thổ bên trong lòng thửa 1010. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn không chứng minh được quá trình sử dụng đất nên cần căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ để xem xét. Theo Quyết định số 192/UB.QĐ.91 ngày 22 tháng 6 năm 1991 của UBND huyện C thì bà A được cấp 04 thửa đất, đối chiếu hiện nay là các thửa 868, 1009, 867 (riêng thửa 867 bà A tặng cho em ruột là bà B) và thửa 1010. Đối với thửa 1010 thì bản án hành chính trước đây cũng đã hủy toàn bộ GCNQSDĐ. Con bà A là ông Phạm Công X1 đã nộp đơn tố cáo hành vi vi phạm pháp luật của UBND xã P do có hành vi xóa tên bà A trong sổ mục kê lưu giữ tại UBND xã thì kết quả giải quyết theo Thông báo số 6245/TB-UBND ngày 17/6/2025 của Chủ tịch UBND huyện C mà đại diện bị đơn nộp tại phiên tòa phúc thẩm đã kết luận rằng việc cán bộ địa chính xã đã xóa tên bà A trong sổ mục kê đối với thửa 1010 là hành vi vi phạm pháp luật nên việc tố cáo là đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A.

Người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Quyết định số 192/UB.QĐ.91 ngày 22 tháng 6 năm 1991 của UBND huyện C cấp cho bà A có 04 thửa tổng diện tích 7.007m² nhưng không xác định được thửa nào, tờ bản đồ nào, loại đất gì, trong khi đối chiếu hiện nay ngoài hai thửa bà A được cấp là 868, 1009 tổng diện tích 4.749m² thì bà A còn thửa 867 diện tích 2.117m² bà A đã tặng cho cho em ruột bà B, cộng với một phần thửa 1010 khu C thì tổng diện tích đã hơn 7.007m² so với Quyết định Quyết định số 192/UB.QĐ.91 ngày 22 tháng 6 năm 1991 của UBND huyện C. Phần còn lại của thửa 1010 khu B, D do gia đình bà K sử dụng ổn định từ năm 1960 đến nay nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho bà K, bác kháng cáo của bà A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án 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 giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Xét thấy, theo các tài liệu do Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh L, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và UBND xã P cung cấp thể hiện: Ngày 28/10/2002, UBND huyện C ban hành Quyết định 3033/QĐ.UB về việc cấp GCNQSDĐ cho 73 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã P. Bà K được UBND huyện C cấp 05 thửa đất, trong đó có thửa 1010, tờ bản đồ số 2, diện tích 8.080m² đất tọa lạc tại xã P, huyện C trên cơ sở Luật Đất đai năm 1993 (hồ sơ xét cấp giấy lần đầu), việc cấp GCNQSDĐ không có đo đạc. Trên sổ mục kê quyền số 1, tờ bản đồ số 01, 02, 03, 04 do Chủ tịch UBND xã P ký ngày 30/7/1997 được lưu tại UBND xã P thể hiện bà A đứng bộ thửa 868, 1009 và bà K đứng bộ thửa 1010.

Bà A cho rằng nguồn gốc đất được chính quyền cách mạng cấp đất nhưng cũng không có giấy tờ gì thể hiện, bà A cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho quá trình quản lý, sử dụng đất của bà. Trong khi đó, lời trình bày của bà K về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất là phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng trong vụ án. Đồng thời, khi hòa giải tranh chấp tại UBND xã P và trong quá trình giải quyết vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì bà A cũng xác định chỉ sử dụng và tranh chấp đối với phần đất tại khu C, đồng thời qua lời khai của những người làm chứng thì phần bà A chỉ sử dụng phần đất gò (tức là phần đất tại khu C), phần còn lại vẫn là do bà K sử dụng nên không có căn cứ xác định bà A là người sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp tại khu B, D mà người sử dụng đất là bà K. Bên cạnh đó, tại Bản án hành chính số 46/2021/HC-ST ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An chỉ hủy 01 phần GCNQSDĐ đối với thửa đất 1010 cụ thể đối với phần đất tại khu C, chứ không hủy toàn bộ GCNQSDĐ đã cấp cho bà K nên phần diện tích đất còn lại vẫn thuộc quyền sử dụng đất của bà K. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K và không chấp nhận phản tố của bà A là có căn cứ. Xét kháng cáo của bà A là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Văn Thị Kim A. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Văn Thị Kim A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Nguyên đơn bà K và bị đơn bà A tranh chấp quyền sử dụng đất đối với khu B diện tích 5.595,7m²; khu D diện tích 287,7m² thuộc một phần thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH Đ1 về được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/12/2023.

[5] Bà K cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà là cụ H2 và cụ T2 sử dụng ổn định từ năm 1960 đến năm 1985 thì cho bà sử dụng đến năm 2002 bà đi kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ, bà sử dụng trồng hoa màu đến năm 2008 bà chuyển đi nơi khác để ở nên phần đất tranh chấp để trống đến nay; khi cấp GCNQSDĐ thì có một phần thửa đất số 1010 khoảng hơn 600m² gia đình bà A đang sử dụng có xây nhà, theo đo đạc thực tế hiện nay là khu C diện tích 856,6m² nên bà K đồng ý là của bà A. Phía bà A cho rằng bà A được chính quyền cách mạng cấp vào năm 1962 tổng diện tích là 12.000m² trong đó có các phần đất mà hiện nay gồm thửa đất số 868 diện tích 3.595m², thửa đất số 1009 diện tích 1.154m² và thửa đất số 1010 diện tích 8.080m². Phía bà A cũng trình bày tại Quyết định số 192/UB.QĐ.91 ngày 22 tháng 6 năm 1991 của UBND huyện C đã quyết định cấp cho bà A 04 thửa đất, trong 04 thửa đất được cấp thì gồm hai thửa 868, 1009 được cấp cho bà A năm 1997, thửa 867 cũng là của bà A nhưng bà A đã cho em ruột là bà Văn Thị B, còn lại thửa 1010 của bà A không kê khai nên bị thiếu.

[6] Căn cứ vào lời trình bày, tranh luận của hai bên đương sự cùng tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Tại Quyết định số 192/UB.QĐ.91 ngày 22 tháng 6 năm 1991 của UBND huyện C đã quyết định cấp cho bà A 04 thửa đất với tổng diện tích 7.007m². Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của bà A cũng cho rằng bà A không sử dụng phần đất tranh chấp mà chỉ căn cứ vào hồ sơ cấp giấy cho bà A năm 1991 để xác định quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ sao lục từ cơ quan chuyên môn thì kèm Quyết định số 192/UB.QĐ.91 ngày 22 tháng 6 năm 1991 của UBND huyện C không có đơn xin cấp GCNQSDĐ của bà A và cũng không có GCNQSDĐ; theo Văn bản số 1167/CN.VPĐKĐĐ-KTLT ngày 16/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cung cấp cho Tòa án thì thửa đất 867 diện tích 2.117m² được UBND huyện C cấp cho bà Văn Thị B có nguồn gốc của bà A để lại; đồng thời đối chiếu các tài liệu, chứng cứ đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập thì không có cơ sở nào xác định được phần đất tranh chấp là của bà A mà chỉ xác định được khu C diện tích 856,6m² thuộc một phần thửa đất 1010 của bà K do bà A đã xây nhà sinh sống từ lâu, bà K cũng xác định khu C là của bà A, Bản án hành chính số 46/2021/HC-ST ngày 30/6/2021 cũng nhận định về việc này. Như vậy, 03 thửa đất 867 (diện tích 2.117m²), 868 (diện tích 3.595m²), 1009 (diện tích 1.154m²) cộng với một phần thửa 1010 khu C (diện tích 856,6m²) có nguồn gốc của bà A tổng diện tích là 7.722,6m², là nhiều hơn 715,6m² mà bà A được cấp năm 1991 theo Quyết định số 192/UB.QĐ.91 (tổng diện tích 7.007m²).

[6.2] Việc bà A chỉ sử dụng phần đất tại khu C diện tích 856,6m² thuộc một phần thửa đất 1010 còn được thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 16/7/2020 của UBND xã P, bà A trình bày: *"Thực tế gò đất tôi sử dụng khoảng 600m² hơn trong thửa 1010 có một phần diện tích của tôi do bà K đứng tên"*, phần còn lại thửa 1010 là gò đất cao, cây tạp mọc được thể hiện theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ các ngày 30/3/2021, 30/11/2021, 28/12/2021 và 12/4/2023 của Tòa án thì bà A không có chứng cứ chứng minh bà có sử dụng. Sau khi hoà giải tại UBND xã, bà A khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An yêu cầu hủy GCNQSDĐ đối với thửa 1010 và cho rằng toàn bộ thửa 1010 là của bà A. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/6/2021 người đại diện theo ủy quyền của bà A là ông Nguyễn Thanh R cũng trình bày xác định bà A chỉ sử dụng một phần thửa 1010.

Tại Bản án số 46/2021/HC-ST ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An tuyên hủy một phần GCNQSDĐ của bà K đối với thửa 1010, bản án nhận định lý do hủy là do bà A sử dụng một phần thửa 1010 diện tích khoảng 740m² (20m x 37m) nhưng UBND huyện C cấp toàn bộ thửa 1010 cho bà K là không đúng đối tượng, hơn nữa đơn xin cấp GCNQSDĐ bà K không ghi ngày tháng, không ghi nguồn gốc đất và không ký tên, mục ý kiến địa chính xã và xác nhận của Hội đồng xét đăng ký cấp giấy không ghi ngày tháng năm. Như vậy,

bản án hành chính cũng xác định bà A chỉ sử dụng một phần thửa 1010 diện tích khoảng 740m² (20m x 37m).

[6.3] Những người làm chứng là ông Nguyễn Văn C, ông Phạm Văn Q, ông Nguyễn Văn H4, ông Nguyễn Văn H1, Phạm Ngọc X xác định bà A chỉ xây nhà trên một phần thửa 1010 như hiện nay và sử dụng phần đất lúa cấp phía sau phần đất vườn cò của ông Tám H2, còn phần đất ông Tám H2 sử dụng nhiều hơn so với phần đất của bà A, phần đất bà A sử dụng có hình dạng chữ L bọc phía sau đất của ông Tám H2. Ông H1 hiện nay là người đang trực tiếp thuê phần đất trồng lúa của bà A cũng xác định phần đất bà A sử dụng là phần đất trồng lúa và phần đất đã cất nhà, đối với phần còn lại giáp ranh với phần đất cất nhà của bà A là phần đất của ông Tám H2.

Người làm chứng ông Phạm Công X1 và bà Phùng Thị D thì khai các ông bà liên hệ UBND xã P biết được thửa 1010 do bà K đứng tên sổ mục kê nhưng đã xóa và ghi chú người đứng tên là bà A, sau đó vợ chồng ông bà đi tìm hiểu thì xác định được phần đất của bà A là thửa 1010. Tuy nhiên, lời khai này không phù hợp với những chứng cứ và tình tiết nêu trên và cũng không có gì chứng minh.

[6.4] Phía bà A cho rằng, theo Sổ mục kê đất tại UBND xã P trang 85 có ghi cấp nhằm thửa 1010 cho bà K nên mới gạch bỏ và ghi chú phía dưới tên bà A, Sổ mục kê ban đầu ghi tên bà A năm 1993 nhưng bị cạo sửa thành tên bà K. Tuy nhiên, qua làm việc với UBND xã P tại Biên bản xác minh ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì UBND xã P xác định: UBND xã chỉ lưu giữ Sổ mục kê ruộng đất, trang 85 của Sổ mục kê thì thửa 1010 được kê khai tên bà K, nguyên nhân có gạch đường đỏ thì UBND xã không nắm được; chữ Văn Thị Kim A ghi bằng bút chì phía dưới tên bà K là do công chức địa chính ghi chú vào khoảng thời gian giữa năm 2023 khi nhận thông tin tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 1010 giữa bà K với bà A để tiện quản lý và cấp GCNQSDĐ sau khi tranh chấp được giải quyết theo Bản án hành chính số 46/2021/HC-ST ngày 30/6/2021. Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 03/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì UBND xã P xác nhận sổ mục kê được UBND xã lập ngày 30/10/1997 được xác nhận của Sở Địa chính tỉnh Long An ký duyệt ngày 02/4/1998, tại phần ghi chú sổ mục kê năm 1993 là do mẫu in sẵn do nhà nước cấp chứ thực tế UBND xã quản lý sổ mục kê là từ ngày 30/10/1997. Do đó, bà A cho rằng thửa 1010 cấp nhằm toàn bộ cho bà K nên gạch bỏ ghi tên bà A là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà A có cung cấp Thông báo số 6245/TB-UBND ngày 17/6/2025 của Chủ tịch UBND huyện C cho rằng thông báo này đã kết luận việc cán bộ địa chính xã đã xóa tên bà A trong sổ mục kê đối với thửa 1010 là hành vi vi phạm pháp luật nên việc tố cáo là đúng. Tuy nhiên, Thông báo số 6245/TB-UBND chỉ kết luận cán bộ địa chính xã tự ghi, tự xóa thông tin, cho chụp hình là không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà việc cung cấp thông tin dữ liệu đất đai thuộc về Văn phòng đăng ký đất đai, do đó thông báo này không phải là sự kiện pháp lý xác định thửa 1010 là của bà A mà

ghi tên nhầm là bà K. Hơn nữa, việc cán bộ địa chính ghi tên bà A (ghi bằng bút chì) đã được nhận định tại đoạn [6.4] nêu trên.

[7] Từ những phân tích trên có căn cứ xác định phần đất tranh chấp khu B và khu D thuộc một phần thửa 1010 có nguồn gốc của gia đình bà K đã sử dụng từ trước năm 2002 (thời điểm bà K được cấp GCNQSDĐ). Do đó, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất khu B, D là của bà K nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà A là có căn cứ. Bà A kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của bà là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ký kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[8] Về chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà A phải chịu 3.000.000 đồng (đã nộp xong).

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Văn Thị Kim A được xét miễn do là người cao tuổi có yêu cầu miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Văn Thị Kim A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 và 483 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 164, 165, 166, 221 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 31, 132, 133, 136, 137, 152, 223, 252, 255, 256 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 12, 14, 26 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Phạm Thị K với bị đơn bà Văn Thị Kim A.

Buộc bà Văn Thị Kim A phải trả lại bà Phạm Thị K quyền sử dụng đất tại khu B diện tích 5.595,7m²; khu D diện tích 287,7m² thuộc một phần thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) theo Mảnh trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH Đ1 về được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/12/2023.

Bà Phạm Thị K được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các khu B, D theo Mảnh trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH Đ1 về được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/12/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Văn Thị Kim A yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại các khu B diện tích 5.595,7m²; khu D diện tích 287,7m² thuộc một phần thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) theo Mảnh trích đo địa chính số 67/PĐ-2023 ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH Đ1 về được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/12/2023.

3. Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm: Bà Văn Thị Kim A phải chịu 36.100.000 đồng. Do bà Phạm Thị K đã nộp tạm ứng nên buộc bà Văn Thị Kim A hoàn trả cho bà Phạm Thị K 36.100.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: Bà Văn Thị Kim A phải chịu 3.000.000 đồng (đã nộp xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bà Văn Thị Kim A được miễn.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 6 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc