

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 340/2026/DS-PT

Ngày 23-3-2026

Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh  
chấp thừa kế tài sản, yêu cầu vô hiệu hợp  
đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

Ông Đinh Tiền Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 978/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Huỳnh Chánh H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973, địa chỉ: số F, ấp I, xã C, tỉnh Tây Ninh.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2023)

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1966;

Địa chỉ: số A, ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lưu Vũ N1 và Luật sư Phạm Thị Thúy K, Công ty L3, Đoàn Luật sư Thành phố H.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

- Ông Huỳnh Chánh H1 (Nguyễn Chánh H2), sinh năm 1972;

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1973;

- Ông Huỳnh Chánh H3, sinh năm 1980;

- Bà Phan Thị Kim C1, sinh năm 1979;

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

- Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1965;

Địa chỉ: số E, ấp P, xã R, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1968;

Địa chỉ: số A, ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Minh D1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh.

4. Người làm chứng: ông Trần Văn H4, sinh năm 1973;

Địa chỉ: số B, C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Chánh H

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 26 tháng 7 năm 2018 và các văn bản trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Chánh H cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T trình bày:

Cụ Huỳnh Thị T1 là mẹ đẻ của ông Huỳnh Chánh H. Cụ Huỳnh Thị T1 là chủ sử dụng các thửa đất 1308, 1182, 1181 và căn nhà cấp 4 trên thửa đất 1181. Cụ T1 đã làm thủ tục tặng cho các tài sản trên cho ông Huỳnh Chánh H và ông H đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thời gian qua, giữa ông H và bà N, ông H2 xảy ra tranh chấp. Hiện nay trên các thửa đất này có tồn tại 03 căn nhà, 01 căn nhà của cụ T1 để lại hiện nay bà N đang quản lý, 01 căn nhà của ông H2 đang quản lý và 01 căn nhà của ông H3. Khi xảy ra tranh chấp thì ông H chuyển đến nơi khác sinh sống. Hiện nay đất và nhà do bà N và ông H2 đang quản lý, sử dụng. Do đó, ông H yêu cầu bà N và ông H2 phải trả lại toàn bộ 03 thửa đất và tài sản trên đất cho ông H, những tài sản khác do ai xây dựng lên thì ông H sẽ

hoàn trả giá trị bằng tiền.

Trong đơn phản tố ngày 26 tháng 8 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:

Cụ Huỳnh Thị T1 có các thửa đất 1308, 1182, 1181 và căn nhà cấp 4 trên thửa đất 1181. Nguồn gốc đất là do Nhà nước cấp cho cụ T1 để nuôi các con của liệt sĩ (Nguyễn Thị Kim L, Huỳnh Văn D, Nguyễn Thị Kim N) và thờ cúng liệt sĩ là cha bà N là ông Nguyễn Văn H5. Vào năm 2002, thì cụ T1 là mẹ đẻ của bà N đã bị tai biến nằm một chỗ. Do đó, đến năm 2007 ông H đã làm thủ tục để cụ T1 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H là không thể hiện đúng ý chí của cụ T1 mà việc này là do ông H thuê dịch vụ làm, cụ T1 không biết gì hết. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N không đồng ý, bà N có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị T1 và ông Huỳnh Chánh H; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H; chia cho bà N được quản lý, sử dụng khu C1, C2, C3, A2 và A3; chia cho ông H2 được quản lý, sử dụng khu A1; phần còn lại chia thừa kế cho 04 người ông H, ông H3, ông D, bà L. Trường hợp phần yêu cầu chia thừa kế của bà cao hơn các thừa kế còn lại thì bà sẽ hoàn trả giá trị. Đối với các khu B1, B2, B3 thuộc thửa 1182 là của bà nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Văn H4 nên bà yêu cầu được hưởng, phần này không có liên quan đến tài sản thừa kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L và ông Huỳnh Văn D trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim N. Yêu cầu được chia thừa kế theo pháp luật. Nếu chia được đất thì yêu cầu nhận đất. Nếu không chia được đất thì yêu cầu chia giá trị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chánh H1 trình bày:

Khoảng năm 2001 hoặc 2002, bà Huỳnh Thị T1 mẹ của ông H1 có cho vợ chồng ông một phần đất thuộc thửa 1181 và 1308 để cất nhà ra ở riêng, Ban đầu vợ chồng ông làm nhà lá, sau đó xây dựng nhà kiên cố ở cho đến nay. Phần đất mẹ cho, ông đã xây dựng hàng rào một phần để ngăn cách với nhà gốc của mẹ ông. Do đó, ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị T1 và ông Huỳnh Chánh H; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H; chia cho ông khu A, C1 mà mẹ ông tặng cho từ năm 2001. Trường hợp phần diện tích căn nhà của ông lấn qua phần đất của người khác được chia, thì ông tự nguyện tháo dỡ.

Bà Nguyễn Thị C là vợ ông Huỳnh Chánh H1 thống nhất với ý kiến trình bày của ông Huỳnh Chánh H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản hòa giải ngày 12/8/2022, ngày 31/7/2023, ngày 07/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chánh H3 trình bày:

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; trường hợp nếu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị T1 và ông Huỳnh Chánh H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H thì ông H3 yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật. Nếu chia được đất thì yêu cầu nhận đất. Nếu không chia được đất thì yêu cầu chia giá trị.

Trong văn bản ngày 12/02/2025, ông Huỳnh Chánh H3 trình bày cho rằng các thửa đất 1308, 1182, 1181 và căn nhà cấp 4 trên thửa đất 1181. Cụ T1 đã làm thủ tục tặng cho các tài sản trên cho ông Huỳnh Chánh H và ông H đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nên không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng ý hoàn trả theo yêu cầu của nguyên đơn. Không có yêu cầu chia thừa kế trong vụ án mà sẽ yêu cầu bằng vụ án khác nếu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho và hủy giấy của ông Huỳnh Chánh H.

Trong đơn yêu cầu độc lập về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2021, ông Nguyễn Minh D1 trình bày:

Yêu cầu ông Huỳnh Chánh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 1308, 1182, 1181 để ông Nguyễn Minh D1 được quyền đứng tên các thửa đất trên, yêu cầu này chưa được Tòa án thụ lý thì ngày 03/8/2022, ông Nguyễn Minh D1 có đơn rút yêu cầu khởi kiện độc lập.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã T và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh đã căn cứ các Điều 166, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Chánh H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chánh H3, bà Nguyễn Thị Kim C2.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Kim N phải hoàn trả cho ông Huỳnh Chánh H một phần thửa đất số 1181 (khu C3 diện tích 241,7m<sup>2</sup>), loại đất ở tại nông thôn; một phần thửa đất số 1308 (khu A3 diện tích 347,5m<sup>2</sup>, khu A diện tích 1.923,2 m<sup>2</sup>, khu A5 diện tích 213,3m<sup>2</sup>), loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 3, theo Mảnh trích đo địa chính số 03/TL-2020 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện C duyệt ngày 27/02/2024, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Buộc ông Huỳnh Chánh H3 và bà Phan Thị Kim C1 phải liên đới hoàn trả cho ông Huỳnh Chánh H một phần thửa đất số 1181 (khu C2 diện tích 336,7m<sup>2</sup>), loại đất ở tại nông thôn; một phần thửa đất số 1308 (khu A2 diện tích 67,7 m<sup>2</sup>), loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 3, theo Mảnh trích đo địa chính số 03/TL-2020 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện C duyệt

ngày 27/02/2024, tọa lạc tại ấp N xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Chánh H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N về việc yêu cầu bà N trả lại quyền sử dụng đất tại khu B, B2, B3, tổng diện tích 856 m<sup>2</sup>, loại đất LUC, thuộc thửa đất số 1182, tờ bản đồ số 3, theo Mảnh trích đo địa chính số 03/TL-2020 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện C duyệt ngày 27/02/2024, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh).

3. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Chánh H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chánh H1, bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông H1 và bà C trả lại quyền sử dụng đất tại khu C1 diện tích 66m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn, thuộc một phần thửa 1181 và khu A1 diện tích 828,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1308, loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 3, theo Mảnh trích đo địa chính số 03/TL-2020 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện C duyệt ngày 27/02/2024, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim N và yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Chánh H1.

4.1. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh Thị T1 và ông Huỳnh Chánh H đối với thửa đất số 1182, diện tích là 856m<sup>2</sup> (bao gồm khu B1, B2, B3), loại đất LUC; một phần thửa đất số 1181 (khu C1 diện tích 66m<sup>2</sup>), loại đất ở tại nông thôn; một phần thửa đất số 1308 (khu A1 diện tích 828,5m<sup>2</sup>), loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 3, theo Mảnh trích đo địa chính số 03/TL-2020 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện C duyệt ngày 27/02/2024, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh).

4.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 439807, sổ vào sổ cấp GCN: CH02420 ngày 25/6/2013 do UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Chánh H đối với thửa đất 1182, diện tích 856m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh).

4.3. Bà Nguyễn Thị Kim N được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu B, B2, B3, tổng diện tích 856 m<sup>2</sup>, loại đất LUC, thuộc thửa đất số 1182, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 03/TL-2020 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện C duyệt ngày 27/02/2024 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh).

4.4. Ông Huỳnh Chánh H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim N giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 144m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1308 và giá trị tài sản trên đất do bà N quản lý, sử dụng (thuộc thửa 1181 và 1308) theo chứng thư thẩm định giá số 36 ngày 09/3/2020 của Công ty cổ phần T3 tổng số tiền là 568.408.000 đồng (năm trăm sáu mươi tám triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn đồng).

4.5. Ông Huỳnh Chánh H1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu C1 diện tích 66m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1181, loại đất ở tại nông thôn và khu A1 diện tích 828,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1308, loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 3, theo Mẫu trích đo địa chính số 03/TL-2020 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện C duyệt ngày 27/02/2024 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh) khi có chủ trương quy định của Nhà nước về điều kiện tách thửa đất.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim N và yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Chánh H1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Huỳnh Văn D về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 301368 đối với thửa đất 1181 do UBND huyện C cấp ngày 13/11/2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 439806 đối với thửa đất 1308 do UBND huyện C cấp ngày 25/6/2013 cho Huỳnh Chánh H.

6. Ông Huỳnh Chánh H có nghĩa vụ đăng ký điều chỉnh lại diện tích cho đúng với thực tế sử dụng của các thửa đất 1181 và 1308.

7. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 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 đã cấp).

8. Không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế về tài sản đối với các thửa đất số 1182 và 1308 của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Huỳnh Văn D.

9. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19/9/2019 về áp dụng biện pháp “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp” là thửa đất số 1308, 1182 và 1181 do UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Chánh H cho đến khi có quyết định hủy bỏ.

10. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Thị Kim L, Huỳnh Văn D thuộc trường hợp được miễn án phí. Ông Huỳnh Chánh H1 không phải chịu án phí nên hoàn trả cho ông Huỳnh Chánh H1 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0000443 ngày 05/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Tây Ninh) và Biên lai số 0003224 ngày 20/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Huỳnh Chánh H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 26.736.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.989.000 đồng, ông H còn phải nộp tiếp 21.347.000 đồng. Ông Huỳnh Chánh H3 phải chịu 300.000 đồng dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

11. Về chi phí tố tụng: Số tiền là 43.500.000 đồng, ông Huỳnh Chánh H, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Huỳnh Chánh H1 mỗi người phải chịu là 14.500.000 đồng. Ông Huỳnh Chánh H đã nộp, bà N và ông H1 có nghĩa vụ nộp để hoàn trả cho ông H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2025, nguyên đơn ông Huỳnh Chánh H gửi đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ông H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/10/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N gửi đơn kháng cáo đến Tòa án cấp sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 14/10/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D gửi đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông D.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn ông Huỳnh Chánh H do ông Huỳnh Văn T đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, nguồn gốc các thửa đất số 1181, 1182, 1308 là của cụ Huỳnh Thị T1 và ngày 04/10/2007 cụ T1 đã xác lập giao dịch chuyển quyền cho ông Huỳnh Chánh H. Mặc dù hình thức thể hiện là “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do thời điểm đó cơ quan địa phương sử dụng mẫu chung, nhưng bản chất là tặng cho giữa mẹ ruột và con, không có đền bù. Giao dịch này được lập thành văn bản, có chứng thực, các bên hoàn toàn tự nguyện và sau đó đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật, nên hợp đồng đã hoàn thành và có hiệu lực pháp luật. Bản án sơ thẩm có mâu thuẫn khi một mặt xác định việc cấp giấy chứng nhận cho ông H là đúng pháp luật, nhưng mặt khác lại tuyên hủy một phần giấy chứng nhận và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, từ đó làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Đối với giao dịch chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất từ cụ T1 cho ông Trần Văn H4, chỉ là giấy tay, không công chứng chứng thực, ông H4 không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N; đồng thời hiện nay không thể xác minh chữ ký của cụ T1. Do đó, không có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N. Đối với yêu cầu của ông Huỳnh Chánh H1, nguyên đơn cho rằng việc cho đất chỉ là lời trình bày một phía, không có chứng cứ chứng minh, không đủ điều kiện pháp lý để làm phát sinh quyền sử dụng đất; hơn nữa phần diện tích này cũng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1 là không có căn cứ. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận toàn bộ hiệu lực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/10/2007, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của các bên liên quan; buộc bà Nguyễn Thị Kim N và ông Huỳnh Chánh H1 trả lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng; đồng thời bác yêu cầu chia thừa kế đối với các thửa đất này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh Thị T1 và ông

Huỳnh Chánh H, xác định giao dịch vô hiệu và giải quyết lại quyền sử dụng đất theo thực tế quản lý, sử dụng và quan hệ thừa kế. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N cùng Luật sư Lưu Vũ N1 và Luật sư Phạm Thị Thúy K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về nguồn gốc đất, đất được cấp cho liệt sĩ hay theo diện cấp “người cày có ruộng”; chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ quan trọng về tình trạng sức khỏe của cụ T1, thể hiện qua tài liệu xác nhận cụ bị tai biến, nằm liệt nhiều năm nhưng vẫn ký được hợp đồng năm 2007 là mâu thuẫn chưa được làm rõ; các giao dịch trước đó cho thấy cụ T1 không có ý chí định đoạt toàn bộ tài sản cho riêng ông H mà thực tế đã phân chia cho các con sử dụng, trong đó có việc chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Trần Văn H4 và cho ông Huỳnh Chánh H1 sử dụng ổn định; đồng thời, hợp đồng đứng tên là chuyển nhượng nhưng thực chất là tặng cho, không đúng mẫu, vi phạm quy định về hình thức; trình tự lập hồ sơ sang tên có dấu hiệu bất thường khi hồ sơ đăng ký được lập trước khi hợp đồng được chứng thực, thể hiện việc hợp thức hóa giao dịch. Ngoài ra, sau khi đứng tên quyền sử dụng đất, ông H không trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà các thành viên khác trong gia đình quản lý, sử dụng ổn định lâu dài, nên giao dịch chuyển nhượng không phản ánh đúng ý chí thực sự của cụ T1; từ đó cho rằng bản án sơ thẩm chưa làm rõ bản chất giao dịch, chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ và chưa bảo đảm quyền lợi của các đồng thừa kế đặc biệt là chưa xem xét quyền lợi hợp pháp của bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D không rút đơn yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo, yêu cầu được chia thừa kế bằng giá trị quyền sử dụng đối với các thửa đất số 1181, 1182, 1308, yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu được nhận bằng tiền, trừ các phần diện tích đất ông H1 và bà N đã yêu cầu được công nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chánh H1 trình bày cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm giao quyền sử dụng đất cho ông gồm 66m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 1181; 828,5m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 1308, ông không có kháng cáo, ông H1 không biết phần diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật. Ông H1 yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất, để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: 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 H, của bị đơn bà N, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Chánh H, của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D thấy rằng:

Về người tham gia tố tụng: theo các đương sự trình bày cụ Huỳnh Thị T1 (chết năm 2012) có 07 người con là Nguyễn Văn H6, Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Thị Kim L, Huỳnh Văn D, Nguyễn Chánh H2, Huỳnh Chánh H3, Huỳnh Chánh H. Bà N2, ông D, bà L có yêu cầu tranh chấp chia di sản thừa kế của cụ T1. Theo các thông báo thụ lý, thông báo thụ lý bổ sung của Tòa sơ thẩm đều không đưa ông H6

vào tham gia tố tụng, ông H6 chỉ có tên trong các Biên bản làm việc ngày 20/8/2022, Biên bản lấy lời khai ngày 09/6/2022, Biên bản hòa giải ngày 12/8/2022 và Biên bản lấy lời khai ngày 23/9/2022 sau đó Tòa án không tiếp tục đưa ông H6 vào tham gia tố tụng là vi phạm quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, vì trong vụ án này các đương sự có yêu cầu tranh chấp thừa kế và ông H6 thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T1, việc giải quyết vụ án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông H6. Ngoài ra, con của ông H3, bà C1 là Phan Tấn L1 đang sinh sống trên căn nhà thờ trên phần đất tranh chấp, Tòa sơ thẩm cũng lấy ý kiến và xem xét đưa anh L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nguồn gốc đất: theo bà N2, bà L, ông D trình bày nguồn gốc 03 thửa đất 1181, 1182, 1308 đang tranh chấp là do Nhà nước cấp cho gia đình liệt sỹ để nuôi 03 chị em bà N2. Ông Nguyễn Văn H6 cho rằng di sản của cụ T1 để lại trong đó có đất do Nhà nước cấp cho người cày có ruộng và đất Nhà nước cấp cho người có công là cha bà N2. Tuy nhiên nội dung này cũng chưa được làm rõ tại hồ sơ để xác định đất cấp cho ai để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Về nhận định đánh giá chứng cứ: bà N2, bà L, ông D đều cho rằng cụ T1 bị tai biến từ năm 2002. Ngày 15/5/2004, cụ T1 và các con ký tên vào tay “Giấy bán đất” có nội dung đồng ý bán cho ông Trần Văn H4 1.000m<sup>2</sup> đất tại ấp N, T, C, Long An, ông H cũng thừa nhận việc chuyển nhượng này và chữ ký của cụ T1 ký tên “T1” trong giấy là cụ trực tiếp ký. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có cung cấp Tờ di chúc (bản photo) lập ngày 25/9/2006 có nội dung cụ T1 cho toàn bộ thửa đất trên cho ông H, di chúc được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 06/2006 quyền 01.TP/CC-SCT/DCTC, cụ T1 không ký tên mà lặn tay trong tờ di chúc. Ngày 04/10/2007, cụ T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H 03 thửa đất trên, hợp đồng có nội dung “mẹ ruột cho con”, cụ T1 ký tên bằng chữ “T” trong hợp đồng, hợp đồng được ông Võ Văn L2, Phó chủ tịch UBND xã T chứng thực. Kết luận giám định số 6938/KL-KTHS ngày 26/12/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh “không đủ cơ sở kết luận chữ ký đến tên Huỳnh Thị T1 tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2007 so với chữ ký đứng tên Huỳnh Thị T1 tại “Giấy bán đất” ngày 15/5/2004 là phải hay không phải do cùng một người ký ra. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm chưa lấy lời khai của ông L2 để làm rõ có phải là chữ ký của cụ T1 trong hợp đồng ngày 04/10/2007 không, không yêu cầu Ủy ban nhân dân xã có ý kiến về bản di chúc này (di chúc gồm 3 bản, cấp cho người lập di chúc 02 bản chính) trong khi cụ T1 bị tai biến từ năm 2002 được xác nhận của Trưởng ấp N và Ủy ban nhân dân xã T.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2019, ngày 23/9/2022 và Mạnh trích đo địa chính số 03TL-2020 của Công ty TNHH Đ1 về được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 27/02/2020 thì trên phần đất tranh chấp có 03 căn nhà gồm, nhà của ông H2 bà C thuộc khu A1 thửa 1308 (LUC) và C1 thửa 1181 (ONT); nhà do ông H và vợ chồng ông H3, bà C1 quản lý sử dụng thuộc khu C2 thửa 1181; nhà do bà N2 quản lý thuộc khu A3 thửa 1308 và C3 thửa 1181. Bà N2 không có chỗ ở nhưng Tòa sơ thẩm chia cho bà N2 phần đất bà nhận chuyển nhượng tại vị trí B1 (9,8m<sup>2</sup>), B2 (224,6m<sup>2</sup>), B3 (552,3m<sup>2</sup>), tổng diện tích 786,7m<sup>2</sup>, loại đất LUC thuộc thửa 1182 là đất trống trong khi nhà thờ do bà N2 xây lại nhưng cấp sơ thẩm giao căn nhà thờ và 01 căn nhà của bà N2 xây dựng kế bên

cho ông H và vợ chồng ông H3, bà C1 quản lý sử dụng trong khi đó bà N2 không có chỗ ở mà không giao nhà của bà N2 xây dựng cho bà N2 mà giao bà khu đất trống là không phù hợp.

Ngoài ra, Tòa sơ thẩm tuyên ông Huỳnh Chánh H1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu C1 diện tích 66m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1181, loại đất ở tại nông thôn và khu A1 diện tích 828,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1308, loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 3 khi có chủ trương quy định của Nhà nước về điều kiện tách thửa đất, như vậy phần đất công nhận cho ông H1 không đủ điều kiện tách thửa và không được đăng ký cấp quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, xét thấy vi phạm của Tòa sơ thẩm không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm nên đề giải quyết toàn diện vụ án cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án khu vực xem xét giải quyết lại theo thủ tục chung. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Chánh H, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Huỳnh Văn D, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án khu vực giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Chánh H, của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D được thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chánh H3, bà Phan Thị Kim C1, Ủy ban nhân dân xã T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, ông Nguyễn Minh D1 vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: nguyên đơn ông Huỳnh Chánh H cho rằng, ông H được mẹ là cụ Huỳnh Thị T1 tặng cho toàn bộ quyền sử dụng các thửa đất số 1308, 1181 và 1182 cùng tờ bản đồ số 3 bằng hợp đồng tặng cho ngày 04/10/2007 được thể hiện dưới hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà N, ông H1 và ông H3 chiếm giữ đất nên ông H yêu cầu những người này trả đất. Trong quá trình giải quyết vụ án do ông Hiệp đồng Ý với yêu cầu của ông H nên ông H chỉ yêu cầu bà N và ông H1 trả đất. Bị đơn bà N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, có đơn phản tố, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T1 và ông H4, giữa ông H4 và bà N, vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T1 và ông H, chia thừa kế di sản của cụ T1 theo quy định của pháp luật. Ông Huỳnh Chánh H1 yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T1 và ông H1; bà Nguyễn Thị Kim L, ông Huỳnh Văn D thống nhất với yêu cầu của bà N và có yêu cầu chia thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T1 và ông H đúng quy định của pháp luật, hoàn thành nên bác yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần diện tích bà N nhận

chuyển nhượng của ông H4 và phần đất ông H1 đang sử dụng. Ông H, bà N và ông D cùng kháng cáo.

[4] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: các đương sự đều trình bày thống nhất, ông Nguyễn Văn H6 là con ruột của cụ Huỳnh Thị T1, quá trình xem xét yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ T1 có ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H6, Tòa án cấp sơ thẩm do quyết định bác yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của các đương sự đã không đưa ông H6 vào tham gia tố tụng, là vi phạm quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét kháng cáo của ông H yêu cầu bà N, ông H1 trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất, kháng cáo của bà N yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng như yêu cầu của ông D về chia thừa kế quyền sử dụng đất thấy rằng:

[5.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2007 về hình thức: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với hình thức là hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ T1 và ông H được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T. Hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 35, Điều 37 của Luật Công chứng năm 2006 là luật có hiệu lực pháp luật vào thời điểm xác lập giao dịch.

[5.2] Xét về ý chí của cụ T1 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà N2 và các thừa kế khác của cụ T1 trình bày cho rằng, cụ T1 bị bệnh liệt nửa người phải nằm một chỗ nên không thể đến Ủy ban nhân dân xã T để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vấn đề này được ông Nguyễn Thanh T2 là Trưởng ấp N, xã T xác nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của cụ T1 nhưng không thực hiện được do không đủ mẫu chữ ký. Tuy nhiên Tòa án chưa thu thập chứng cứ từ Ủy ban nhân dân xem cụ T1 có trực tiếp ký tên vào hợp đồng tặng cho, chưa thể hiện có sự xác nhận của chính người ký tên chứng thực vào hợp đồng. Mặt khác trong hồ sơ còn thể hiện, ông H cung cấp một bản di chúc với tiêu đề “Tờ di chúc” ngày 25/9/2006 với nội dung cụ T1 để lại toàn bộ diện tích 5.033m<sup>2</sup> đất của các thửa đất số 1181, 1182 và 1308 cùng tờ bản đồ số 3 cho ông H. Ông T đại diện cho ông H không thừa nhận biết di chúc này. Tuy nhiên trong văn bản ghi ngày 24/10/2022 do ông H ký tên, được thể hiện tại bút lục số 55, ông H trình bày cho rằng, cụ T1 đã lập di chúc để lại cho ông H toàn bộ quyền sử dụng đất. Qua xem xét tờ di chúc thấy rằng, di chúc là bản photocopy có chữ ký xác nhận của chính quyền địa phương là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T ông Huỳnh Văn B. Trong di chúc, cụ T1 điểm chỉ mà không có ký tên, không có người làm chứng, di chúc được lập thành 3 bản, cấp cho người lập di chúc 2 bản. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ về bản chính của di chúc, để đối chiếu với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bản chất là hợp đồng tặng cho để xác định chữ ký của cụ T1. Nếu việc cụ T1 có thực sự điểm chỉ vào di chúc vào năm 2006, thì chữ ký của cụ T1 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2007 cần thiết phải được xem xét và đánh giá lại. Do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đủ căn cứ.

[6] Về phạm vi quyền định đoạt của cụ Huỳnh Thị T1 đối với các thửa đất:

[6.1] Tài liệu trong hồ sơ thể hiện, trước thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/10/2007, cụ T1 đã có giao dịch chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất cho ông Trần Văn H4 theo giấy tay chuyển nhượng vào ngày 15/5/2004, trong giấy tay chuyển nhượng có chữ ký của các thừa kế của bà T1 trừ ông Nguyễn Chánh H7, các đương sự đều thừa nhận có việc chuyển nhượng này. Ông H4 sau đó đã chuyển nhượng phần diện tích đất này lại cho bà N2. Ông H cho rằng ông H đã giao tiền cho bà N2 để bà N2 hoàn trả lại cho ông H4 để nhận lại quyền sử dụng đất nhưng không được bà N2 và ông H4 thừa nhận, ông H không cung cấp chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T1 và ông H4, giữa ông H4 và bà N2 có hiệu lực là có căn cứ, phù hợp Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, phù hợp Án lệ số 55/2022 AL. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định cụ thể diện tích, vị trí, ranh giới phần đất đã chuyển nhượng cho ông H4, buộc ông H trả lại cho bà N2 giá trị quyền sử dụng 144m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 1308 nhưng diện tích đất này chưa được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm còn buộc ông H thanh toán cho bà N2 số tiền giá trị tài sản trên đất, ông H không đồng ý nên Tòa án cấp phúc thẩm cũng không thể xem xét do Tòa án cấp sơ thẩm không xác định chính xác các khoản tiền này.

[6.2] Theo lời khai của các đương sự và người làm chứng, cụ T1 đã cho ông Huỳnh Chánh H1 một phần đất để sử dụng xây dựng nhà ở từ khoảng năm 2001–2002. Ông H1 có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất tặng cho, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, giao cho ông H1 được tiếp tục sử dụng 66m<sup>2</sup> thuộc thửa 1181 loại đất ở nông thôn và 828,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1308 loại đất LUC. Tuy nhiên đối chiếu với quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 thì diện tích đất giao quyền sử dụng cho ông H1 không đủ điều kiện tách thửa làm cho bản án không thể thi hành được theo Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chưa có đủ căn cứ để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Tại phiên toà, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự, hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

[10] Về án phí phúc thẩm: do hủy bản án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm 124/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: ông H, bà N2 và ông D không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Huỳnh Chánh H 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai số 0007376 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 6 - 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**

**Lê Thị Kim Nga**