

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 613/2025/DS-PT

Ngày: 20 - 11 - 2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

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

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán:

Ông Phan Nhựt Bình

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 808/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1375/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Trần Thái D1, sinh năm 1993;

Địa chỉ: A, đường số B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là

phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Luật sư Lê Thị Hạnh P
- Đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Bà Võ Thị Bích H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: số C, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Võ Thị Â, sinh năm 1962;

Địa chỉ: số A, ấp F, xã M, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh), (vắng mặt).

2. Ông Võ Văn M, sinh năm 1958, (vắng mặt).

3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1956, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số C, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà L: Bà Võ Thị Â, sinh năm 1962;

Địa chỉ: số A, ấp F, xã M, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

4. Văn phòng C3

Địa chỉ: Số C N, khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh), (vắng mặt).

5. Văn phòng C4 (trước đây là Văn phòng C5).

Địa chỉ: số B, Quốc lộ E, khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh), (vắng mặt).

6. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1959, (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Thu L1, sinh năm 1965, (vắng mặt).

8. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1967, (vắng mặt).

9. Ông Trần Quốc H2, sinh năm 1992, (vắng mặt).

10. Ông Trần Quốc L2, sinh năm 1994, (vắng mặt).

11. Ông Trần Quốc V, sinh năm 1996, (vắng mặt).

12. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1999, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà L1, bà T1, ông H2, ông L2, ông V, bà C: Ông Trần Thái D1, sinh năm: 1993;

Địa chỉ: Số A, đường số B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

13. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1935 (chết)

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2: Bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Thu L1, bà Trần Thị T1, ông Trần Quốc H2, ông Trần Quốc L2, ông Trần Quốc V, bà Trần Thị Kim C, ông Trần Văn D.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà L1, bà T1, ông H2, ông L2, ông V, bà C, ông D: Ông Trần Thái D1, sinh năm: 1993;

Địa chỉ: Số A, đường số B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

14. Phan Thanh H3, sinh năm 2003, (vắng mặt).

15. Phan Kiều Ngọc H4, sinh năm 2005, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị Bích H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn M và bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Về nguồn gốc thửa đất 2925:

Năm 1996, ông Trần Văn D2 là cha của ông D có đứng tên kê khai, đăng ký 03 thửa đất gồm thửa 2925, 2927 và 52 với tổng diện tích 11.131m², trong đó có thửa đất số 2925, bản đồ số 04, diện tích 1.480m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 20/11/1996, Ủy ban nhân dân xã T, huyện C đã lập Tờ trình số 03/TT.UB gửi đến Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện C về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân trên địa bàn xã có đủ điều kiện được cấp giấy. Trong tờ trình do Ủy ban nhân dân xã T trình lên có tên ông Trần Văn D2 đăng ký diện tích đất 11.131m² gồm thửa 2925, thửa 2927 và thửa 52. Cùng thời điểm này, ông Võ Văn M là cha của bà H cũng kê khai đăng ký đối với phần đất có diện tích 7.848m² của gia đình ông M.

Ngày 29/3/1997, Ủy ban nhân dân huyện C đã ra Quyết định số 197/UB-QĐ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân đủ điều kiện theo tờ trình và hồ sơ do Ủy ban nhân dân xã T cung cấp. Theo đó, ông Trần Văn D2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K561997 số vào sổ 01085/QSĐĐ/0416-LA ngày 29/3/1997 gồm 03 thửa đất 2925, 2927, 52, trong đó thửa đất 2925 được cấp có diện tích là 1.480m². Ngày 13/6/2008, ông Trần Văn D2 đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 52 diện tích 3.195m² nên tổng diện tích đất còn lại trên giấy chứng nhận của ông D2 là 7.936m².

Ngày 06/5/2009 ông D2 chết, đến ngày 22/9/2014 ông D và những người đồng thừa kế của ông D2 đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C5 và được công chứng cùng ngày 22/9/2014. Theo đó, ông D được nhận toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 7.936m², trong đó có thửa đất số 2925 diện tích 1.480m².

Về nguồn gốc thửa đất 3548 bà H đứng tên được hình thành như sau:

Theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Võ Văn M (cha của bà Võ Thị Bích H) thì năm 2007 ông M đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất 3548 diện tích 628m² loại đất ao (thửa 3548 được tách ra từ thửa 2925, lúc đó thửa đất 2925 đã được cấp cho ông D2 và ông D2 vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất). Trong đơn xin đăng ký ông M khai nguồn gốc đất là “ông bà để lại năm 1973”. Đến ngày 27/3/2007, ông M được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 516210, thửa 3548, tờ bản đồ số 4, diện tích 628m², loại đất nuôi trồng thủy sản. Năm 2015, vợ chồng ông M bà L tặng cho bà H thửa 3548 nêu trên. Bà H đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 202951 ngày 06/10/2015.

Nếu thửa đất 3548 do ông M quản lý sử dụng từ năm 1973, vậy tại sao năm 1996 - 1997 khi người dân ở xã T tiến hành đăng ký đất đai thì ông M không kê khai mà đến năm 2007 mới kê khai. Tại Tờ trình số 03/TT.UB ngày 20/11/1996 của Ủy ban nhân dân xã T đã thể hiện rằng trong danh sách những người đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 do UBND xã T xác nhận cũng có tên ông Võ Văn M. Ông M đã đăng ký phần đất với diện tích 7.848m², không liên quan gì đến các thửa đất của ông D2 và không đăng ký thửa 3548.

Tại Công văn số 1032 ngày 20/12/2021 của UBND huyện C đã thừa nhận có một số sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận cho ông M, bà H thửa 3548. Nội dung khẳng định việc cấp giấy chứng nhận cho ông D năm 2014, đến năm 2015 cấp giấy chứng nhận cho bà H là có phần diện tích đất chồng lấn, không

đảm bảo quy định. Như vậy, theo công văn này của UBND huyện C đã thừa nhận giấy chứng nhận cấp sau cho bà Võ Thị Bích H là không đúng quy định.

Như vậy có thể khẳng định, cùng một thửa đất nhưng UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận cho 02 người khác nhau. Việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 3548 cho ông Võ Văn M và bà Võ Thị Bích H như trên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. Bởi vì, thửa 3548 là thửa đất được tách ra từ thửa 2925 của ông D2 và nằm chồng lấn lên thửa 2925 của ông D2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông D yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết các yêu cầu sau đây:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ AI 516210 do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 27/3/2007 cho ông Võ Văn M đối với thửa đất 3548, tờ bản đồ số 4, diện tích 628m², loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CC 202951 do UBND huyện C cấp ngày 06/10/2015 cho bà Võ Thị Bích H đối với thửa đất 3548, tờ bản đồ số 4, diện tích 628m², loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1340, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 21/9/2015 giữa bên tặng cho là ông Võ Văn M và bà Lê Thị L với bên được tặng cho là bà Võ Thị Bích H đối với thửa đất số 3548 nêu trên.

- Buộc bà Võ Thị Bích H trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 628m² tại thửa 3548.

Bị đơn bà Võ Thị Bích H trình bày:

Bà H được UBND huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 202951, ngày 06/10/2015 đối với thửa 3548 diện tích 628m², tờ bản đồ số 4, loại đất nuôi trồng thủy sản tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất này là của cha, mẹ bà sử dụng vào mục đích nuôi cá từ trước năm 1975 cho đến nay và được UBND huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 516210, cho ông Võ Văn M ngày 27/3/2007.

Ngày 21/9/2015, cha mẹ bà là ông Võ Văn M, bà Lê Thị L có làm hợp đồng tặng cho bà quyền sử dụng thửa đất thửa 3548, hợp đồng tặng cho được Văn phòng C3, quyền số 02/TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 21/9/2015, sau đó bà được UBND huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ở quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CC 202951, ngày 06/10/2015, bà và gia đình sử dụng vào mục đích nuôi cá cho đến nay. Vào khoảng tháng 3/2020, bà làm hàng rào thì bị ông Trần Văn D ngăn cản nên phát sinh tranh chấp.

Ngày 24/4/2020, UBND xã T, huyện C, tỉnh Long An tiến hành mời các bên hòa giải, bà mới biết được ông Trần Văn D cũng đã được UBND huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 291012, ngày 22/10/2014 đối với thửa đất 2925, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.480m², loại đất trồng cây hằng năm khác, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Thửa đất 2925 này có cả diện tích thửa 3548 của bà đang sử dụng.

Theo kiểm tra xác minh của UBND xã T, huyện C, tỉnh Long An được ghi nhận tại biên bản hòa giải ngày 24/4/2020 và lời khai của những người lớn tuổi tại địa phương thì ông Trần Văn D chỉ sử dụng thửa đất số 2925 với diện tích khoảng 538m² mà thôi. Thực tế, thửa đất 3548 cha, mẹ bà đã sử dụng ổn định từ năm 1973 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007, việc này ông Trần Văn D cũng thừa nhận ông Võ Văn M sử dụng thửa đất này từ sau khi tập đoàn sản xuất không còn tồn tại cho đến nay. Tuy nhiên, ông D vẫn không đồng ý điều chỉnh lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D.

Thửa đất số 3548 diện tích 628m², tờ bản đồ số 4, loại đất nuôi trồng thủy sản tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An, được UBND huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 202951, ngày 06/10/2015 cho bà H là đúng theo quy định pháp luật. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và bà H có yêu cầu phản tố như sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 29/3/1997 cho ông Trần Văn D2 đối với thửa đất 2925, tờ bản đồ số 4, đối với diện tích 628m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 22/9/2014 được công chứng tại Văn phòng C5 đối với thửa đất 2925, tờ bản đồ số 4, đối với diện tích 628m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 291012 do UBND huyện C cấp ngày 22/10/2014, cho ông Trần Văn D đối với thửa đất 2925, tờ bản đồ số 4, đối với diện tích 628m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Võ Văn M và Lê Thị L trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2024 như sau:

Nguồn gốc thửa đất 3548, tờ bản đồ số 4 tại ấp A, xã T, huyện C là của ông bà của ông M để lại, ông M và bà L sử dụng từ năm 1973 đến nay, khi ông M và bà L sử dụng thì lúc đó là đất sông rạch, năm 1978 đắp đập Cầu Chùa nên ông M bà L cải tạo, nạo vét lòng rạch và đắp đất lên hai bên bờ rạch tạo thành ao nuôi cá. Việc cải tạo rạch thành ao là do ông M bà L thuê ông Võ Văn H5, ông Hồ Văn H6 và ông Lưu Tấn L3 thực hiện (hiện nay ông Hồ Văn H6 và ông Lưu Tấn L3 đã chết). Ông M bà L bắt đầu nuôi cá từ năm 1978 đến nay và thu hoạch theo mùa và theo năm. Năm 1996 ông M đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 7848m² nhưng không có đăng ký thửa đất 3548 vì lúc đó đất không có giá trị, đất còn hoang vu, chưa có nguồn thu nhập.

Đến năm 2007 ông M đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3548 và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3548, diện tích 628m² loại đất NTS. Khi làm thủ tục cấp giấy có đo đạc thực tế, nhưng không có biên bản ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề. Năm 2015 ông M và bà L tặng cho thửa đất này cho con là bà Võ Thị Bích H, bà H đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/10/2015.

Ông M bà L không biết ông D2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2925 trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp tại thửa 3548 vì ông D2 không sử dụng phần đất này. Do đó, ông M bà L không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của của ông D và thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày: Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Văn phòng C3 có văn bản trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất Số công chứng 1.340, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Dương Tấn Đ – Văn phòng C3 công chứng ngày 21/9/2015, đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Văn phòng C3 không có ý kiến gì thêm. Văn phòng C3 xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Văn phòng C4 có văn bản trình bày: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 3321, quyển số 04TP/CC-SCC/TK ngày 22/9/2014 về việc phân chia di sản thừa kế của ông Trần Văn D2 được thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định pháp luật nên Văn phòng C4 không đồng ý hủy văn bản này. Nếu đương sự chứng minh được yêu cầu của mình là có căn cứ hoặc có sự thỏa thuận giữa các đương sự thì do Tòa án xem xét quyết định và nguyên nhân này không phải

thiếu sót của văn phòng. Văn phòng C4 xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Phản tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất 2925 của ông D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, trong năm 1997 ông M là cha của bà H cũng đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 7.848m² nhưng ông M không đăng ký thửa 3548. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3548 cho ông M thì không có bất cứ Quyết định thu hồi hoặc điều chỉnh đất của ông D2, không có giao dịch chuyển quyền sử dụng đất của ông D2 cho ông M. Trong đơn đăng ký ông M ghi nguồn gốc đất do ông bà để lại năm 1973 là không đúng, không hợp lý vì phần đất này là đất rạch. Năm 1978 đắp đập Cầu C1 nên ông D2 mới thuê 3 người nạo vét lòng rạch, cải tạo lại thành ao nuôi cá và ông D2 là người thả cá nuôi cá và trồng chuối xung quanh bờ ao và thu hoạch chuối. Do đó, ông D2 được cấp giấy năm 1997 đối với thửa 2925 đúng quy định của pháp Luật Đất đai năm 1993 nên cần phải được Nhà nước bảo hộ. Luật sư bị đơn cũng thừa nhận đất tranh chấp tại thửa 3548 là của ông D2, ao do ông D2 đào (ông D2 thuê người nạo vét). Người làm chứng là Lưu Tấn T3 (nguyên trưởng ấp A) cũng xác nhận ao là do ông D2 thuê người đào và nuôi cá, phần đất tranh chấp theo công văn của UBND xã T không đưa vào tập đoàn nên Luật sư của bị đơn cho rằng sau khi rã tập đoàn thì ông M là người sử dụng ao nuôi cá là không đúng. Sở dĩ, ông D thừa nhận ông M là người nuôi cá tại ao tranh chấp là do ông D2 là cha của ông D cho ông M mượn ao để nuôi cá trong thời gian ông D2 đi ghe buôn bán, sau đó ông D2 và ông D đòi lại ao nhưng ông M không trả. Việc ông D2 cho ông M mượn ao nuôi cá và đòi lại ao cũng chỉ nói miệng mà không có văn bản, nhưng có lời khai của người làm chứng. Sau khi ông D2 chết thì ông D làm thủ tục thừa kế đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện C chỉ dựa vào lời khai của ông M, không có tài liệu nào chứng minh mà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M thửa 3548 (được tách từ thửa 2925 đã cấp cho ông D2) là không đúng khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai năm 1993. Hồ sơ của ông M đăng ký khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng UBND huyện C lại cấp giấy cho ông M với nội dung là giao đất không thu tiền sử dụng đất, trong khi ông M không có đơn xin giao đất là không phù hợp với đơn đăng ký của ông M.

Từ những lập luận trên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Thửa đất 2925 được cấp cho ông D2 năm 1997 là không đúng đối tượng vì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 2925 (nay là thửa 3548) là do ông M sử dụng từ việc cải tạo lòng rạch (sau khi đắp đập Cầu C) thành ao nuôi cá từ năm 1976 đến nay. Năm 1986 – 1988 đất được đưa vào tập đoàn, sau khi rã tập đoàn thì ông D2 không còn sử dụng đất mà ông M là người trực tiếp sử dụng ao này đến nay. Nguyên đơn cho rằng ông D2 cho ông M mượn ao để nuôi cá, nhưng không có tài liệu chứng minh và cũng không thể hiện thời gian cho mượn là bao lâu, nên không có cơ sở xác định ông M mượn phần đất ao của ông D2. Năm 2007 ông M đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3548 là đúng quy định của pháp luật vì ông M là người thực tế sử dụng đất, năm 2015 ông M và bà L tặng cho thửa đất 3548 cho chị H, hợp đồng được công chứng đúng quy định và chị H đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3548 vào năm 2015 và sử dụng ổn định đến năm 2020 không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì, nguyên đơn cho rằng có đòi lại đất nhưng không có căn cứ chứng minh. Năm 2020 chị H làm hàng rào xung quanh thửa đất thì bị ông D ngăn cản nên mới biết ông D được cấp giấy thửa 2925 và khởi kiện tại Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án hành chính ông D cũng thừa nhận đất do bà H đang sử dụng. Ông D2 và ông D không sử dụng đất nên việc cấp giấy cho ông D2 là không đúng đối tượng, do đó đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị H.

Người đại diện của nguyên đơn tranh luận đối đáp: Bị đơn cho rằng ông M sử dụng đất ổn định từ năm 1976 đến nay là mâu thuẫn với chính lời trình bày của bị đơn và của ông M trước đó. Bị đơn trình bày nguồn gốc là của cha mẹ ông M sử dụng năm 1973 là không phù hợp và không có cơ sở. Sở dĩ nguyên đơn không tranh chấp với ông M vì ông D2 (cha nguyên đơn) cho ông M mượn đất, sau này có đòi lại nhưng ông M không trả và nguyên đơn không biết ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi hòa giải tại xã thì nguyên đơn mới biết ông M được cấp giấy. Bà H và ông M nói hiện nay đang sử dụng đất nhưng thực tế đất tranh chấp là cái ao để hoang chỉ cỏ dại, bèo, lục bình mọc đầy ao, không có việc ông M, bà H thu hoạch cá và bán vì cái ao này giáp ranh với phần sân nhà của ông D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; các Điều 49, 50, 106 Luật Đất đai năm 2003, các Điều 166, 167, 168

Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 127, 128 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D đối với bị đơn bà Võ Thị Bích H.

1.1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1340, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 21/9/2015 được Văn phòng C3 công chứng ngày 21/9/2015 giữa bên tặng cho là ông Võ Văn M và bà Lê Thị L với bên được tặng cho là bà Võ Thị Bích H đối với thửa đất số 3548, tờ bản đồ số 4, diện tích 628m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 202951 do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 06/10/2015 cho bà Võ Thị Bích H đối với thửa đất 3548, tờ bản đồ số 4, diện tích 628m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Ông Trần Văn D được tiếp tục sử dụng thửa đất 2925. Vị trí đất được thể hiện tại khu B, C, D, E, F, G, H, I theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2025 do Công ty CP D3 đo vẽ ngày 29/01/2025, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 03/02/2025.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện (phản tố) của bà Võ Thị Bích H đối với ông Trần Văn D về việc:

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 29/3/1997 cho ông Trần Văn D2 đối với thửa đất 2925, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2.2. Vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 22/9/2014 được công chứng tại Văn phòng C5 đối với thửa đất 2925, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 291012, sổ vào sổ cấp giấy CH 04455 do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn D ngày 22/10/2014 đối với thửa đất 2925, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3. Bà Võ Thị Bích H có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 202951 do UBND huyện C cấp ngày 06/10/2015 cho bà Võ Thị Bích H đối với thửa đất 3548, tờ bản đồ số 4, diện tích 628m² tọa lạc tại ấp A, xã

T, huyện C, tỉnh Long An cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà H không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, hủy giấy hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/5/2025, bà Võ Thị Bích H, ông Võ Văn M và bà Lê Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Võ Thị Bích H trình bày:

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Bích H, ông Võ Văn M, bà Lê Thị L - bà Võ Thị Á trình bày: Đất gia đình ông M sử dụng từ trước năm 1975, khi đó đất để đậu ghe, sau này để đào ao nuôi cá. Phía gia đình ông D khi đó không ai có ý kiến hay phản đối gì. Năm 2007 nhà nước cho cấp giấy đất ao hồ thì ông M mới đi đăng ký và sử dụng đất liên tục đến nay. Năm 2019 bà H rào hàng rào theo chiếc ao. Ông D thừa kế năm 2014 cũng không đo vẽ đất hay ý kiến gì. Tới khi bà H làm hàng rào thì ông D mới cản không cho làm và xảy ra tranh chấp. Phía ông D cản không cho bà H xây hàng rào nên bà H lên xã báo, khi đó xã mới phát hiện ra sự việc chồng lấn đất. Việc nói ông D sử dụng ao cá là không có, ông D ngăn cản không cho gia đình bà H sử dụng ao cá này. Những người làm chứng xác nhận gia đình ông M sử dụng đất từ trước 1975 đến nay, nguyên đơn cho rằng tòa án không đồng ý với những nội dung này là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm đã không làm rõ nhiều vấn đề, không hòa giải cấp cơ sở, tự chuyển đổi ông D thành nguyên đơn và bà H thành bị đơn. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng trình tự, quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông Trần Văn D có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thái D1 trình bày: Về việc không có hòa giải cấp cơ sở thì bản án sơ thẩm cũng

thể hiện có việc hòa giải ở cấp cơ sở. Tiếp đó việc khởi kiện của ông D có sự chuyển đổi từ vụ án hành chính sang vụ án dân sự là phù hợp, xác định những người tham gia tố tụng là chính xác, bị đơn có tham gia xuyên suốt và nắm rõ quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Luật sư Lê Thị Hạnh P trình bày: Quá trình cấp giấy, cha ông D đã đăng ký cấp giấy và được cấp vào năm 1997, như vậy nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông D. Do đó, nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất của những người có quyền sử dụng đất là phù hợp. Sau khi cha mất, ông D là người kế thừa, có thể kết luận thừa đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông D là phù hợp. Các thông tin thừa đất, sơ đồ thừa đất đều thể hiện rõ quyền sở hữu. Nguồn gốc đất như bị đơn trình bày là không có căn cứ, hiện trạng phần ao nằm giữa đất của gia đình ông D, cha ông D ngày trước đã thuê người đào ao này, nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông D là có căn cứ. Bị đơn không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh quyền sử dụng đất và nguồn gốc đất là của mình. Giấy chứng nhận của ông M không có đơn xin giao đất, ông M được cấp một phần với lý do cấp không thu tiền, tuy nhiên cha ông D đã được cấp đất từ rất lâu trước đó. Do đó, nếu ủy ban giao đất cho ông M thì phải thu hồi một phần đất rồi mới được giao đất, việc cấp giấy cho ông M là trái pháp luật. Bà H thực tế không sử dụng phần đất tranh chấp mà thực tế gia đình ông D mới là người sử dụng đất, các nội dung liên quan đã thể hiện rõ tại bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Việc cấp đất cho gia đình ông D là cấp trước, sau này mới xác định đã cấp chồng lấn. Có cơ sở xác định cấp giấy cho ông M là không đúng thủ tục theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không đưa ra được những tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho

yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn bà Võ Thị Bích H kháng cáo cho rằng phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 3548 có nguồn gốc do ông bà của ông Võ Văn M, bà Lê Thị L để lại; ông M, bà L sử dụng từ năm 1973, hiện trạng lúc đó là đất sông rạch. Đến năm 1978 đắp đập Cầu Chùa nên ông M, bà L đã cải tạo, nạo vét lòng rạch, đắp đất lên hai bên bờ rạch tạo thành ao nuôi cá. Đến năm 2007, ông M đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 3548 diện tích 628m². Năm 2015, ông M và bà L tặng cho thửa đất này cho bà H, bà H đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/10/2015. Bà H khẳng định bà H có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp.

Nguyên đơn ông Trần Văn D không đồng ý với lời trình bày của bị đơn. Nguyên đơn xác định phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 2925; thửa đất 2925 có diện tích 1.480m², đã được cha nguyên đơn là ông Trần Văn D2 đứng tên kê khai, đăng ký từ năm 1996 và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K561997 số vào sổ 01085/QSĐĐ/0416-LA ngày 29/3/1997 cho ông D2. Sau khi ông D2 chết, ông D và những người đồng thừa kế của ông D2 đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế, theo đó, ông D được nhận toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa số 2925. Ông D là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Công văn số 10392/UBND-TD ngày 24/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định: Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn D thửa đất số 2925, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.480m² và cấp quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Bích H thửa đất số 3548, tờ bản đồ số 4, diện tích 628m² có phần diện tích đất chồng lấn là chưa đảm bảo quy định.

Như vậy, phần đất đang tranh chấp hiện nay vừa được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông D (thuộc một phần thửa 2925), vừa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà H (thuộc thửa 3528).

[3] Xét quá trình đăng ký kê khai, sử dụng và cấp giấy chứng nhận của hai thửa đất thì vào năm 1996, thửa đất số 2925, diện tích 1.480m² do ông Trần Văn D2 (cha ông D) đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất vào ngày 29/3/1997. Trong diện tích 1.480m² đất này có 628m² đất các bên đang tranh chấp.

Tại thời điểm năm 1996, ông Võ Văn M (cha bà H) cũng đăng ký kê khai đối với phần đất có diện tích 7.848m² và cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 7.848m² đất này vào ngày 29/3/1997. Tuy nhiên, trong 7.848m² đất mà ông M kê khai đăng ký và được công nhận quyền sử dụng không có phần diện tích 628m² đất đang tranh chấp.

Như vậy, phần đất đang tranh chấp 628m² đã được ông D2 đăng ký, kê khai và được công nhận quyền sử dụng trước từ năm 1996, 1997.

Đến năm 2007, ông M lại đăng ký, kê khai để xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất 628m². Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông M thể hiện có trích đo bản đồ địa chính phần đất nhưng không có biên bản ký giáp ranh của các chủ sử dụng đất liền kề, không có biên bản mô tả xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất.

Theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 19/01/2007 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M thể hiện thửa 3548 chồng lấn lên thửa 2925 và cắt phần còn lại của thửa 2925 làm 03 phần tách riêng nhau. Trong khi đó, theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 11/9/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Trần Văn D thì thửa đất 2925 về hình thể và diện tích vẫn không thay đổi.

Như vậy, mặc dù phần đất 628m² mà ông M kê khai đăng ký đã được cấp giấy chứng nhận cho ông D2 từ năm 1997 nhưng UBND huyện C, tỉnh Long An lại tiếp tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 516210 ngày 27/3/2007 cho ông M đối với 628m² đất này, thuộc thửa đất 3548. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện C, tỉnh Long An cho ông M vào năm 2007 là chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục cấp giấy vì thửa đất 3548 của ông M chồng lấn lên một phần thửa đất số 2925 của ông D2.

[4] Xét quá trình tạo lập, thực tế sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp:

Các đương sự đều trình bày nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là lòng rạch, khi Nhà nước đắp đập Cầu Chùa thì lòng rạch cạn nên mới cải tạo lại thành ao nuôi cá. Ông D cho rằng cha ông D là ông D2 đã thuê người nạo vét lòng rạch cạn thành ao để nuôi cá; trong khi phía bà H cũng cho rằng cha bà H là ông M đã thuê người nạo vét lòng rạch cạn thành ao để nuôi cá.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai đối với những người làm chứng do nguyên đơn, bị đơn cung cấp. Cụ thể, theo lời khai của ông Nguyễn Văn Ky B và bà Nguyễn Thị S (bà S là vợ của ông B1) thì ông D2 có thuê ông Ky B và ông

B1 nạo vét lòng rạch cạn thành ao để nuôi cá. Tại biên bản lấy lời khai đối với ông Lưu Tấn T3, nguyên là Trưởng ấp A từ năm 1989 đến năm 2001, ông T3 trình bày phần đất tranh chấp trước đây là con rạch, sau khi đắp đập Cầu C, ông D2 đã thuê ông Ky B, ông B1 và ông L3 cải tạo rạch thành ao để nuôi cá và làm “cầu tôm”, đến năm 1986, do cuộc sống khó khăn nên ông D2 đi ghe buôn bán thì ông M thả cá nuôi tại ao này.

Còn theo lời khai của ông Lưu Hoàng C2, ông Hồ Văn T4, ông Lưu Tấn Ú thì phần đất tranh chấp do ông M cải tạo lòng rạch thành ao nuôi cá.

Như vậy, cả hai bên đều có người làm chứng về việc sử dụng ao nuôi cá. Tuy nhiên, lời khai của các người làm chứng mâu thuẫn nhau và người làm chứng cũng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh nên lời khai của các người làm chứng không thể sử dụng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện: Trên đất tranh chấp không có công trình kiến trúc gì, trên một phần diện tích đất tranh chấp có một số cây chuối (gồm 08 bụi chuối). Kéo dài theo diện tích đất tranh chấp là một cái ao trũng ngập nước, độ sâu so với nền đất khoảng 1,05m.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2025 do Công ty Cổ phần D3 đo vẽ ngày 20/01/2025, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 03/02/2025, thể hiện: phần đất tranh chấp tọa lạc tại các vị trí D, E, F, G, H, I.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự xác định: Trên bờ ao thuộc khu I có trồng 08 bụi chuối do nguyên đơn ông D thu hoạch; khu D là sân bên hông nhà của ông D và ông D đang sử dụng; phần ao gồm các khu E, F, G, I và ao hiện bỏ hoang không có nuôi cá.

Xét thấy, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 20/01/2025, ông M và bà H được cấp giấy chứng nhận các khu D, E, F nhưng khu D là sân bên hông nhà của ông D và ông D đang sử dụng, ông M và bà H chỉ được cấp giấy chứng nhận một phần ao gồm khu E, F và bà H hiện không có nuôi cá trên phần ao được cấp giấy. Phần ao còn lại gồm khu G, I thuộc thửa 2925 của ông D, trên bờ ao thuộc khu I có trồng 8 bụi chuối do ông D thu hoạch.

Như vậy, có cơ sở xác định bà H không có sử dụng thực tế phần đất tranh chấp. Ông D là người sử dụng thực tế phần đất tranh chấp.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà H có lời trình bày vào năm 1986-1988, đất được đưa vào tập đoàn, sau khi rã tập đoàn thì ông D2 không còn sử dụng đất ao mà ông M là người sử dụng. Căn cứ vào Công văn số

424/UBND-KT ngày 24/3/2025 của Ủy ban nhân dân xã T xác định phần đất tranh chấp (đất ao) không đưa vào tập đoàn. Do đó, không có cơ sở xác định sau khi rã tập đoàn (năm 1988) thì ông M là người sử dụng đất cho đến nay. Mặt khác, qua lời trình bày trên thì chính bà H cũng thừa nhận ông D2 là người sử dụng đất ao từ trước.

[5] Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở để xác định việc UBND huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp cho ông M vào năm 2007 là chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục và quy định pháp luật. Ông M không được công nhận là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất 3548. Vì vậy, ông M, bà L cũng không có quyền lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 3548 cho bà H và bà H cũng không được công nhận là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất này.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L với bà H bị vô hiệu; tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 202951 do UBND huyện C cấp cho bà H ngày 06/10/2015 đối với thửa đất 3548 là có căn cứ.

[6] Đối với kháng cáo của bà H về việc đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H:

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông D2 đối với thửa đất 2925 là đúng đối tượng, đúng quy định pháp luật. Sau khi ông D2 chết, nguyên đơn ông D và những người đồng thừa kế của ông D2 đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế, theo đó, ông D được nhận toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa số 2925 và ông D đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2014 đối với thửa đất 2925. Toàn bộ quá trình cấp giấy chứng nhận cho ông D2, lập Văn bản phân chia di sản thừa kế và cấp giấy chứng nhận cho ông D đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng. Do đó, ông D là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 2925, trong đó có phần đất đang tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H về việc hủy giấy chứng nhận của ông D2, đề nghị tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế của ông D và những người thừa kế của ông D2 là vô hiệu, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D – là có căn cứ, đúng quy định.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đề cập.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị Bích H phải nộp. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn M và bà Lê Thị L là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 49, 50, 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, 127, 128 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh)

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D đối với bị đơn bà Võ Thị Bích H.

1.1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1340, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 21/9/2015 được Văn phòng C3 công chứng ngày 21/9/2015 giữa bên tặng cho là ông Võ Văn M và bà Lê Thị L với bên được tặng cho là bà Võ Thị Bích H đối với thửa đất số 3548, tờ bản đồ số 4, diện tích 628m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 202951 do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 06/10/2015 cho bà Võ Thị Bích H đối với thửa đất 3548, tờ bản đồ số 4, diện tích 628m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Ông Trần Văn D được tiếp tục sử dụng thửa đất 2925. Vị trí đất được thể hiện tại khu B, C, D, E, F, G, H, I theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2025 do Công ty CP D3 đo vẽ ngày 29/01/2025, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 03/02/2025.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bích H đối với ông Trần Văn D về việc:

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 29/3/1997 cho ông Trần Văn D2 đối với thửa đất 2925, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2.2. Vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 22/9/2014 được công chứng tại Văn phòng C5 đối với thửa đất 2925, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 291012, sổ vào sổ cấp giấy CH 04455 do tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn D ngày 22/10/2014 đối với thửa đất 2925, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3. Bà Võ Thị Bích H có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 202951 do UBND huyện C cấp ngày 06/10/2015 cho bà Võ Thị Bích H đối với thửa đất 3548, tờ bản đồ số 4, diện tích 628m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Long An cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà H không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, hủy giấy hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) tổng cộng là 30.300.000 đồng do bà Võ Thị Bích H phải chịu toàn bộ. Bà H đã nộp 1.600.000 đồng, ông D đã nộp 28.700.000 đồng. Bà H phải nộp tiếp số tiền 28.700.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Trần Văn D.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Trần Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông D 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003109 ngày 01/4/2021 và biên lai thu số 0000453 ngày 28/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An và 300.000 đồng tạm ứng án phí ông D đã nộp theo biên lai thu số 0000244 ngày 29/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

5.2. Bà Võ Thị Bích H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000247, ngày 01/4/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008565 ngày 22/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị Bích H phải chịu 300.000 đồng án phí, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000507 ngày 09/5/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Ông Võ Văn M và bà Lê Thị L được miễn nộp.

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

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tây Ninh (1);
- VKSND tỉnh Tây Ninh (1);
- THADS tỉnh Tây Ninh (1);
- Đường sự (17);
- Lưu VP(6), HS(2), 30b. (LMA).

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh