

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 931/2026/DS-PT

Ngày: 21-7-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng 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 Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Kim Nga

bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 347/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 448/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Võ Trí H, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp 1B Thanh P, xã L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: ông Ngô Hoàng Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 7, xã L, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2025).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Trung Q, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp 2 Mỹ Y, xã Y, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: bà Đặng Thị Thành Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp H, xã L, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 22/01/2025).

2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 3/11 đường S, ấp L5, xã L, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Bà Lê Thị Xuân L, sinh năm 1973;

2. Chị Nguyễn Thị Tình N, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Y, tỉnh Tây Ninh.

3. Ông Lê Văn A, sinh năm 1968;

4. Anh Lê Hoàng Nhựt G, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Số 3/11 đường S, ấp L5, xã L, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Phan Văn T, sinh năm 1971;

6. Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Ấp 3P, xã L, tỉnh Tây Ninh.

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1943; địa chỉ: Ấp 1, xã Y, tỉnh Tây Ninh.

8. Bà Nguyễn Thị Thuỷ Tr, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp 4, xã Y, tỉnh Tây Ninh.

9. Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp 1, xã Y, tỉnh Tây Ninh.

10. Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 7C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

11. Bà Nguyễn Thị Ngọc Th, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp 5C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh;

12. Ông Nguyễn Trí Tr, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp 2Y, xã Y, tỉnh Tây Ninh;

13. Bà Huỳnh Hồng N, sinh năm 1960;

14. Ông Phạm Minh Nh, sinh năm 1980;

15. Bà Phạm Đài L, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: đường số 1 KDC L, ấp L9, xã L, tỉnh Tây Ninh.

16. Văn phòng công chứng L; địa chỉ trụ sở: Số 154-155 ấp P, xã L, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo pháp luật: ông Dương Tấn T (Trưởng Văn phòng).

17. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L (kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Long An); địa chỉ trụ sở: Số 213, Quốc lộ 1A, ấp L3, xã L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Thành N (Chủ tịch).

18. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh; địa chỉ trụ sở: Số 137 Quốc lộ 1A, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Minh T (Giám đốc)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Thanh S (Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực L).

- Người kháng cáo: nguyên đơn, ông Võ Trí H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 04/6/2024, các đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 10/3/2025, 11/11/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Trí H do ông Ngô Hoàng Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² đất thổ và 213m² đất vườn, địa chỉ ấp 1B, xã P, huyện L, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) là của mẹ ông Võ Trí H là cụ Lê Thị S (đã chết). Cụ S chưa được cấp giấy tờ gì về quyền sử dụng đất. Năm 1973, cụ S tặng cho ông H thửa 214 nhưng việc tặng cho không làm giấy tờ gì, không ai chứng kiến. Ông H sử dụng ổn định từ năm 1973 (thời điểm này ông H chưa lập gia đình). Năm 1976, ông H sống cùng vợ, con trên thửa đất này. Vợ ông H là bà Phạm Kim T (tên thường gọi là O, sinh năm 1952, chết năm 2023). Ông H có xây dựng 01 căn nhà cột gỗ mái lá, vách lá, chiều ngang khoảng 10m, dài khoảng 15m, ngoài ra, ông H còn có trồng dừa, xây 01 chuồng trại để chăn nuôi, ngang 3m x dài 12m x cao 1,2m. Trong quá trình sử dụng, ông H có sửa chữa nhà nhưng hiện trạng vẫn là nhà mái lá, không xây dựng kiên cố. Ngoài ra, trên đất không còn xây dựng, vật kiến trúc hoặc cây trồng nào khác.

Ngày 25/12/2001, ông H làm Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/7/2002, ông H được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V646681, số vào sổ GCN: 02269 QSDĐ/0206-LA, thửa 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 513m² (gồm 300m² đất ONT, 213m² đất CLN). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp lần đầu, trước năm 2002, ông H chưa từng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp bất cứ giấy tờ gì về đất đai.

Do hoàn cảnh gia đình nên ông H làm ăn xa từ năm 2002 đến năm 2024, không về thăm đất lần nào. Đến đầu năm 2024, ông H về đây phát hiện có người xây nhà và sinh sống tại thửa đất trên là ông Nguyễn Trung Q và bà Lê Thị T. Ngày 03/5/2024, ông H có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Long An yêu cầu giải quyết. Ngày 08/5/2024, Ủy ban nhân dân xã P tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Vô hiệu “Giấy bán đất” (viết tay) ngày 23/4/1996 giữa ông Phạm Văn Đ và ông Nguyễn Trí T.

2. Vô hiệu Văn bản thỏa thuận đứng tên quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Trung Q, bà Lê Thị Xuân L và ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Thúy L vào ngày 26/02/2014, được Văn phòng công chứng L công chứng số 1811, quyển số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 480m² (gồm 300m² loại đất ONT và 180m² loại đất CLN).

3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung

Q, bà Lê Thị Xuân L, bà Lê Thị T vào ngày 25/9/2014, được Văn phòng công chứng L công chứng số 3693, quyển số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa 3753 (tách từ thửa 214), tờ bản đồ số 3, diện tích 151m², loại đất ONT.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 907424, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04307, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Trung Q ngày 14/7/2014, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L cập nhật biến động vào ngày 07/10/2014, thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 329m² (gồm 149m² loại đất ONT và 180m² loại đất CLN).

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 626083, số vào sổ GCN: CS 12887 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Trung Q ngày 22/9/2017, thửa đất 358, tờ bản đồ số 30 (tách từ thửa 214, tờ bản đồ số 3), diện tích 149m², loại đất ONT.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 480596, số vào sổ: CS 11000, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Lê Thị T ngày 01/6/2017 thửa đất 316, tờ bản đồ số 30, diện tích 154,5m² (thửa cũ số 3753 – tách ra từ thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 151m²), loại đất ONT.

7. Yêu cầu ông Nguyễn Trung Q, bà Lê Thị Xuân L phải tháo dỡ, di dời tài sản, vật kiến trúc trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Võ Trí H phần đất thuộc 214, tờ bản đồ số 3 và thửa 358, tờ bản đồ số 30.

8. Yêu cầu bà Lê Thị T phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Võ Trí H thửa đất số 316, tờ bản đồ số 30.

Địa chỉ các thửa đất trên: Ấp 1B, xã P, huyện L, tỉnh Long An.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, diện tích, loại đất, tài sản trên đất được thể hiện tại Mẫu trích đo địa chính số 339-2024 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 08/10/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L duyệt ngày 16/10/2024 – sau đây viết tắt là Trích đo số 339-2024).

Theo đơn phản tố ghi ngày 20/02/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Trung Q do bà Đặng Thị Thành Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Trung Q là con của ông Nguyễn Trí T (đã chết năm 2004). Ông có tất cả 09 người con gồm: bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thủy Tr, bà Nguyễn Thị Thanh Th, bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc Th, bà Nguyễn Ngọc Tri (đã chết, không chồng, con), bà Nguyễn Thị Thuý L, ông Nguyễn Trí Tr, ông Nguyễn Trung Q. Ngoài ra ông không còn con nuôi, con riêng.

Nguồn gốc thửa đất 214, tờ bản đồ số 3 là của ông Phạm Văn Đ (đã chết năm 2014, có vợ là bà Huỳnh Hồng N, có 02 con chung là Phạm Minh Nh, bà Phạm Đài L) quản lý sử dụng từ năm 1995. Ông Q có nghe vợ chồng ông Đ nói lại là bà O - vợ ông Võ Trí H, có nợ tiền của vợ chồng ông Đ nên ông H giao cho vợ chồng ông Đ thửa đất này để khấu trừ nợ. Sau đó thì ông H và bà O bỏ đi đâu không ai biết.

Thời điểm đó, trên đất có một cái chòi lá, ông Đ quản lý, sử dụng đến năm 1996 thì chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trí T tại giấy bán đất lập ngày 23/4/1996, nội dung: *“Tôi có bán một miếng đất tại cảng P, giá tiền là 7.500.000 đồng cho ông Nguyễn Trí T, ấp 3, Mỹ Yên. Nếu sau này có ai tranh chấp, tôi hoàn trả lại số tiền nói trên, còn phần tiền thuế từ nay về sau người mua chịu trách nhiệm, đặt trước 5.000.000đ, còn lại 2.500.000đ, từ nay đến hết năm trả đủ số tiền còn lại.”* Ông T đã giao đủ tiền cho ông Đ và ông Đ cũng đã giao đất cho ông T sử dụng. Sau đó, ông T cho ông Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Thị Thúy L cất nhà (nhà lá) ở trên đất từ năm 1996.

Ngày 23/5/2011, ông Q và ông Phan Văn T (chồng bà Nguyễn Thị Thúy L) được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 891747 và BC 891748, cho cả hai cùng sử dụng chung thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 480m².

Ngày 26/02/2014, vợ chồng ông T chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Q với giá là 95.000.000 đồng. Hai bên có ký kết Văn bản thỏa thuận đứng tên quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng L công chứng số 1811, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/5/2014.

Ngày 14/7/2014, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BS 907424, sổ vào sổ CH 04307, thửa đất 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 480m² (gồm 300m² đất ONT và 180m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 25/9/2014, vợ chồng ông Nguyễn Trung Q, bà Lê Thị Xuân L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị T, được Văn phòng công chứng L công chứng số 3693, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 3753 (tách ra từ thửa 214), tờ bản đồ số 3, diện tích 151m².

Ngày 07/10/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 907424, sổ vào sổ CH 04307 của ông Q, nội dung: *“Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T, diện tích 151m², số thửa 3753, diện tích còn lại 329m² (gồm 149m² loại đất ONT và 180m² loại đất CLN), số thửa 214”*.

Phần đất này, gia đình ông Q đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1996 cho đến nay, không ai tranh chấp ngăn cản. Hiện ông Q cùng vợ, con là bà Lê Thị Xuân L, chị Nguyễn Thị Tình N đang quản lý, sử dụng

Trước yêu cầu của nguyên đơn thì ông Q không đồng ý. Đồng thời, ông Q, bà L có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 646681, sổ vào sổ GCN 02269 QSDĐ/0206-LA, thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 513m² (gồm 300m² đất ONT và 213m² đất CLN), do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Võ Trí H ngày 31/7/2002.

Theo đơn khởi kiện ghi năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn, Lê Thị T có yêu cầu phản tố và trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 316, tờ bản đồ số 30, diện tích 154,5m², loại đất ONT (thửa cũ 3753, được tách ra từ thửa 214, tờ bản đồ số 3) là do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung Q và bà Lê Thị Xuân L vào ngày 25/9/2014. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 38.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 3693, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/9/2014.

Ngay sau khi ký kết Hợp đồng, bà đã giao cho ông Q, bà L số tiền 290.000.000 đồng và ông Q, bà L đã giao đất cho bà sử dụng. Hiện trạng thửa đất thời điểm đó có 01 nhà tole đã cũ kỹ và không còn giá trị sử dụng, còn lại là đất trống. Sau đó, bà xây hàng rào bao quanh. Đến năm 2014, bà xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất. Năm 2018, bà tiến hành sửa chữa thêm cho hoàn chỉnh như hiện nay.

Ngày 21/10/2014, bà được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3753, tờ bản đồ số 3, diện tích 151m², loại đất ONT.

Ngày 21/4/2015, bà có Đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 3753, tờ bản đồ số 3, diện tích 151m², loại đất ONT trở thành thửa mới 316, tờ bản đồ số 30, diện tích 154,5m²; loại đất ONT. Ngày 01/6/2017, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 480596, thửa đất 316, tờ bản đồ số 30.

Hiện nhà, đất do bà cùng chồng và con bà là ông Lê Văn A, anh Lê Hoàng Nhật G, sinh năm 1996 đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra, không còn ai khác.

Nay trước yêu cầu của ông H, bà không đồng ý, vì bà là người thứ ba ngay tình, nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất 316 từ ông Nguyễn Trung Q.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung Q và bà vào ngày 25/9/2014, được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 3693, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa 3753, tờ bản đồ số 3, bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Theo đơn phản tố ghi ngày 20/02/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Lê Thị Xuân L trình bày: bà là vợ của ông Nguyễn Trung Q. Hiện vợ chồng bà cùng con gái là Nguyễn Thị Tình N đang sinh sống trên thửa đất 214, tờ bản đồ số 3. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, do vợ chồng bà xây dựng từ năm 1996. Trong quá trình giải quyết, bà hoàn toàn thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày

Bà Huỳnh Hồng N trình bày: bà là vợ của ông Phạm Văn Đ (đã chết). Phần đất tranh chấp trước đây do vợ ông H là bà O có nợ tiền của vợ chồng bà, do thời gian quá lâu nên số tiền bao nhiêu, bà cũng không nhớ rõ. Khi bị vợ nợ, bà O bỏ đi, ông H giao cho vợ chồng bà thửa đất này để khấu trừ nợ và ông H cũng bỏ đi đâu không ai biết, việc giao đất không làm giấy tờ gì, thời điểm đó ông H có giấy tờ đất hay không thì bà không biết. Ông, bà đến nhận đất và vào ở từ năm 1995, trên đất

có một chòi lá. Ngày 23/4/1996, ông Đ chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Trí T. Cũng năm 1996, ông T cho ông Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Thị Thúy L phần đất trên. Sự việc sau đó như thế nào thì bà không rõ.

Ông Phan Văn T trình bày: nguồn gốc thửa đất 214, tờ bản đồ số 3 là của vợ chồng ông Võ Trí H. Khoảng trước năm 2000, vợ ông H là bà O bị vỡ hụi và có nợ tiền của ông Phan Văn Đ. Sau đó, bà O bỏ đi, tài sản của bà O và ông H chỉ còn lại duy nhất là thửa đất trên nên ông Đ mới lấy đất để cần trừ nợ. Ngày 23/4/1996, ông Đ chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Trí T (là cha vợ của ông). Ông xác định thửa đất ghi trong Giấy bán đất nêu trên chính là thửa đất 214, tờ bản đồ số 3. Ông T đã giao đủ tiền cho ông Đ và ông Đ cũng đã giao đất cho ông T sử dụng. Thời điểm chuyển nhượng, ông Đ chưa được cấp giấy tờ gì về quyền sử dụng đất, hiện trạng đất có 01 căn nhà lá đã mục nát và 01 chuồng heo do ông H xây dựng nhưng không còn ai sử dụng và sinh sống. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T cho lại con trai là ông Nguyễn Trung Q và con gái là Nguyễn Thị Thúy L (vợ của ông) quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên.

Ngày 23/5/2011, ông Q và ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 891747 và BC 891748, cùng sử dụng chung thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 480m² (trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn và 180m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 26/02/2014, vợ chồng ông chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Q với giá 95.000.000 đồng theo Văn bản thỏa thuận đứng tên quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng L công chứng số 1811, quyển số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/5/2014.

Ngày 14/7/2014, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 907424, sổ vào sổ CH 04307, thửa đất 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 480m² (gồm 300m² đất ONT và 180m² đất trồng cây lâu năm).

Nay ông không còn liên quan gì đối với thửa đất trên nên trước yêu cầu của ông H về việc: Vô hiệu Văn bản thỏa thuận đứng tên quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung Q, bà Lê Thị Xuân L và ông, bà Nguyễn Thị Thúy L được Văn phòng công chứng L công chứng số 1811, quyển số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2014 thì ông không đồng ý.

Bà Nguyễn Thị Thúy L trình bày: bà là vợ của ông Phan Văn T. Bà thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của ông T, không bổ sung gì thêm. Trong vụ kiện này, bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

Ông Nguyễn Trí Tr, bà Nguyễn Thị Ngọc Th, bà Nguyễn Ngọc B thống nhất trình bày: các ông, bà là con của ông Nguyễn Trí T. Theo các ông, bà được biết thì phần đất này trước đây do bà O (vợ ông H) nợ tiền của vợ chồng ông Đ. Khi vỡ nợ, bà O bỏ đi, ông H giao cho vợ chồng ông Đ thửa đất này để khấu trừ nợ và ông H cũng bỏ đi đâu không ai biết. Sau khi nhận phần đất này thì ông Đ bán lại cho ông T. Sau đó, ông T cho lại ông Q và bà L. Các ông, bà thấy ông Q, bà L có cất một căn nhà lá ở trên đất từ đó đến nay. Trong vụ kiện này, các ông, bà không có ý kiến

và yêu cầu gì.

Ông Lê Văn A và anh Lê Hoàng Nhựt G trình bày: ông A là chồng, anh G là con của bà Lê Thị T, hiện đang sinh sống tại nhà và đất thuộc thửa 316, tờ bản đồ số 30, ấp 1B, xã P, huyện L, tỉnh Long An. Trong vụ kiện này, ông A và anh G không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Tây Ninh đã xử:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 193, Điều 688, Điều 689 Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 100, Điều 101, Điều 106, Điều 167 Luật Đất đai 2003; Điều 166, Điều 170, Điều 188, Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Trí H, về việc:

1.1. Vô hiệu “Giấy bán đất” (viết tay) ngày 23/4/1996.

1.2. Vô hiệu Văn bản thỏa thuận đứng tên quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Trung Q, bà Lê Thị Xuân L và ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Thúy L vào ngày 26/02/2014 được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 1811, quyển số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 480m² (gồm 300m² loại đất ONT và 180m² loại đất CLN), tọa lạc ấp 1B, xã TP, huyện L, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung Q, bà Lê Thị T vào ngày 25/9/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng L, số công chứng 3693, quyển số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa 3753, tờ bản đồ số 3 (thửa cũ số 214, tờ bản đồ số 3), diện tích 151m², loại đất ONT.

1.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 907424, số vào sổ: CH 04307, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Trung Q ngày 14/7/2014, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L cập nhật biến động vào ngày 07/10/2014, thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 329m² (gồm 149m² loại đất ONT và 180m² loại đất CLN).

1.5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 626083, số vào sổ GCN: CS 12887 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 22/9/2017 cho ông Nguyễn Trung Q, thửa đất 358, tờ bản đồ số 30 (tách từ thửa 214, tờ bản đồ số 3), diện tích 149m², loại đất ONT.

1.6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 480596, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 11000, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Lê Thị T ngày 01/6/2017, thửa đất 316, tờ bản đồ số 30, diện tích 154,5m², loại đất ONT (thửa cũ số 3753 – tách ra từ thửa đất số 214), tờ bản đồ số 3, diện tích 151m², loại đất

ONT.

1.7. Yêu cầu ông Nguyễn Trung Q, bà Lê Thị Xuân L phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Võ Trí H phần đất thuộc 214, tờ bản đồ số 3 và thửa 358, tờ bản đồ số 30.

1.8. Yêu cầu bà Lê Thị T phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Võ Trí H thửa đất số 316, tờ bản đồ số 30.

Địa chỉ các thửa đất trên: Ấp 1B, xã P, huyện L, tỉnh Long An.

(Vị trí, diện tích đất đo đạc thực tế và công trình trên đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 339-2024 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 08/10/2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L duyệt ngày 16/10/2024).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trung Q và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xuân L.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V646681, số vào sổ GCN: 02269 QSDĐ/0206-LA, thửa đất số 214, tờ bản đồ số 3, diện tích 513m² (gồm 300m² đất ở tại nông thôn và 213m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp 1B, xã P, huyện L, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh), do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/7/2002 cho ông Võ Trí H.

3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2024/QĐ-BPKCTT ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Tây Ninh và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-TA ngày 23/7/2024 bị hủy bỏ.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 45.676.000 đồng, ông Nguyễn Trung Q tự nguyện chịu 15.000.000 đồng. Buộc ông Võ Trí H chịu 30.676.000 đồng (đã nộp và chi xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Võ Trí H được miễn án phí.

5.2. Hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003251, ngày 11/02/2026 của Thị hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/4/2026, nguyên đơn, ông Võ Trí H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Ngô Hoàng Q trình bày: ông Đ chuyển nhượng đất cho ông T theo Giấy tay bán đất ghi năm 1996, căn cứ vào giấy tay này thì ông Q được cấp GCNQSDĐ, nên quy trình cấp GCNQSDĐ cho ông Q là không đúng theo quy định của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi

trường; Điều 98 và Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013. Ông H sử dụng đất từ trước năm 1975 cho đến khi được cấp GCNQSDĐ năm 2002 thì mới bỏ địa phương đi làm ăn xa. Bản án sơ thẩm nhận định gia đình ông H không chứng minh được quá trình sử dụng đất liên tục là không đúng, vì bị đơn và người liên quan đã thừa nhận nguồn gốc đất là của ông H, được cán bộ địa chính xã là ông M và UBND xã xác nhận quá trình sử dụng đất của ông H. Mặc dù ông H xác định có nợ nhiều người, nhưng không thừa nhận có nợ ông Đ và có gán đất trừ nợ cho ông Đ.

Bà Đặng Thị Thành Đ trình bày: lời khai không là chứng cứ duy nhất để giải quyết vụ án. Bị đơn xác định là đất của ông T cho, nguồn gốc đất là ông Tmua của ông Đ có giấy tay, hiện nay ông Đ đã chết. Nguyên đơn không chứng minh được có việc ngăn cản lúc ông Q sử dụng, cất nhà trên đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Võ Trí H đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: ông H căn cứ vào đất được cấp GCNQSDĐ, nhưng tại Công văn số 3253/UBND-PKT ngày 10/12/2025, Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Tây Ninh xác định ông H bỏ địa phương đi từ năm 1996 nên việc cấp GCNQSDĐ cho ông H vào năm 2002 là không đúng. Ông Q, bà T đã xây dựng nhà kiên cố và sử dụng ổn định, liên tục, ông H hoàn toàn không phản đối gì, nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn, ông Võ Trí H thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Võ Trí H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; ông Nguyễn Trung Q và bà Lê Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; bà Lê Thị Xuân L giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: ông Võ Trí H và ông Nguyễn Trung Q vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Hoàng Q và bà Đặng Thị Thành Đ có mặt; bà Lê Thị Xuân L, ông Lê Văn A, anh Lê Hoàng Nhựt G, ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Thúy L, bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Trí Tr, bà Huỳnh Hồng N, Văn phòng công chứng Bến Lức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L và Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh vắng mặt, nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Lê Thị T, chị Nguyễn Thị Tình N, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thủy Tr, bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Phạm Minh Nh, bà Phạm Đài L, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn, ông Võ Trí H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Trí H, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trung Q và bà Lê Thị T, yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Xuân L, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là *“tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* và thụ lý giải quyết, là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của ông H: ông H cho rằng, thửa đất số 214 có nguồn gốc là của mẹ ruột của ông H là cụ bà Lê Thị Stặng cho ông H và đã sử dụng ổn định, liên tục từ khi được tặng cho đất vào năm 1973, đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/7/2002. Do đi làm xa từ năm 2002 đến năm 2024, không có ở địa phương nên ông H không kịp thời phát hiện về việc ông Q, bà L, bà T sử dụng thửa 214.

Xét kháng cáo và trình bày của ông Võ Trí H, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy rằng:

[6] Về nguồn gốc đất thửa 214 và quá trình quản lý, sử dụng đất:

[6.1] Ông H đã thừa nhận rằng, cụ S chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp bất kỳ giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với thửa 214 và việc tặng cho đất thửa 214 giữa cụ S và ông H không có giấy tờ gì. Theo hồ sơ kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ thửa 214 cho ông H vào năm 2002 thể hiện, tại “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” ghi ngày 25/12/2001 (bút lục số 114), ông H kê khai nguồn gốc đất là *“đất công điền”*. Như vậy, trình bày của ông H về nguồn gốc thửa 214 là không nhất quán.

[6.2] Tuy nhiên, theo trình bày của những người thừa kế của ông Nguyễn Trí T (gồm ông Nguyễn Trung Q, ông Nguyễn Trí Tr, bà Nguyễn Thị Ngọc Th, bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị Thúy L) và người thừa kế của ông Phạm Văn Đ là bà Huỳnh Hồng N (vợ của ông Đ), thì khoảng năm 1995-1996 do vợ của ông H (tên thường gọi là bà Hai Oanh) có nợ tiền của ông Đ, nên ông H giao đất thửa 214 cho ông Đ để khấu trừ nợ; sau đó, vợ chồng ông H bỏ địa phương đi đâu không rõ. Bà Huỳnh Hồng N cũng thừa nhận, việc giao đất trừ nợ không làm giấy tờ gì, nhưng vợ chồng bà đã nhận đất và vào ở từ năm 1995, trên đất có một chòi lá của chủ cũ (bút lục số 230). Như vậy, mốc thời gian và tình tiết các bên đương sự đã thống nhất theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là từ năm 1996 trở về trước thì thửa 214 do ông H quản lý, sử dụng.

[6.3] Bà Huỳnh Hồng N xác định rằng, ông T đã trả đủ tiền và vợ chồng bà đã giao đất cho ông T sử dụng từ năm 1996 (bút lục số 229, 230). Cho đến khi ông Đ chết và hiện nay, thì bà N hoàn toàn không tranh chấp gì về việc chuyển nhượng đất cho ông T được xác lập theo giấy tay “Giấy bán đất” ngày 23/4/1996. Các con của

ông T thống nhất trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng, ông T giao lại cho 2 con là ông Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Thị Thúy L cùng sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập lời khai của những người dân sinh sống gần thửa đất 214 gồm ông Võ Hoàng M, ông Phạm Văn B, thì những người này đều trình bày rằng, phần đất thửa 214 gia đình ông H sử dụng đến khoảng năm 1995-1996 do vợ ông H là bà O bị vỡ hụi nợ tiền ông Đ, khi vỡ hụi bà O bỏ đi, ông H giao thửa đất này cho ông Đ để cản trừ nợ, sau đó ông Đ bán lại đất cho ông T; ông T cho ông Q, bà L (vợ ông T) phần đất này sử dụng đến nay; vài năm sau thỉnh thoảng vợ, con ông H có về đi ngang qua đất vì nhà má vợ của ông H ở gần đó (các bút lục 213, 214). Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng đất tranh chấp do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện vào ngày 16/8/2024 và kết quả đo đạc tại Trích đo số 339-2024 thể hiện trên phần đất tranh chấp có nhà và công trình vật kiến trúc do ông Nguyễn Trung Q và bà Lê Thị T xây dựng và đang trực tiếp quản lý sử dụng (các bút lục số 259-261, 318).

[6.4] Thời điểm năm 1996 khi ông Đ lập giấy tay “Giấy bán đất” cho ông T, thì ông H vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ và chưa phát sinh tranh chấp gì với ông T, ông Đ và ông H. Theo ông H trình bày, cho đến năm 2002 ông mới bỏ địa phương đi, nhưng, hồ sơ vụ án thể hiện, từ năm 1996 đến năm 2002 ông H không cung cấp được bất kỳ giấy tờ, tài liệu gì chứng minh có tranh chấp đối với việc ông Đ sử dụng đất thửa 214 và sau đó chuyển nhượng lại cho ông T. Như vậy, việc ông T nhận chuyển nhượng thửa 214 tại thời điểm năm 1996 từ ông Đ là hoàn toàn ngay tình.

[7] Về quá trình kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

[7.1] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông H thể hiện: ngày 25/12/2001, ông H làm Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/7/2002, ông H được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V646681, số vào sổ 02269 đối với thửa 214, tờ bản đồ số 3 xã P, diện tích 513m² (gồm 300m² đất ONT, 213m² đất CLN). Việc cấp GCNQSDĐ cho ông H căn cứ vào đơn kê khai của người dân, không đo đạc thực tế, không có biên bản thẩm tra hiện trạng sử dụng đất (các bút lục số 114, 365, 378-384).

[7.2] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Trung Q thể hiện: nguồn gốc đất thửa 214 là của cha ruột của ông Q là ông Nguyễn Trí T nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Đ, theo giấy viết tay “Giấy bán đất” ghi ngày 23/4/1996 (bút lục số 195). Theo Bản tường trình nguồn gốc đất của ông Phan Văn T (chồng bà L) và ông Q ghi cùng ngày 16/6/2010, được Ủy ban nhân dân xã ký tên đóng dấu xác nhận, các đương sự khai nhận sử dụng đất ổn định từ ngày 19/3/1999 (các bút lục số 370, 371). Đến ngày 23/5/2011, ông Q và ông Phan Văn T được Ủy ban nhân dân huyện L cấp GCNQSDĐ số BC 891747 và BC 891748, cùng sử dụng chung thửa đất số 214, gồm 300m² đất ở tại nông thôn và 180m² đất trồng cây lâu năm (các bút lục số 367, 368), trong đó, “*công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất (300) và công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất (180)*”.

[8] Tại Công văn số 1598/CV-UBND ngày 24/12/2024, UBND xã P, huyện L, tỉnh Long An xác định “*1/ Nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 214 tờ bản đồ số 3, tại ấp 1B, xã P. Trước năm 2000 ông Võ Trí H sinh sống tại*

phần đất trên, sau đó ông bỏ địa phương đi nơi khác sinh sống. Khoảng từ năm 2000 đến nay ông Nguyễn Trung Q sinh sống tại phần đất trên, ...”.

[9] Tại Công văn số 3253/UBND-PKT ngày 10/12/2025 (bút lục số 365), Ủy ban nhân dân xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh cung cấp thông tin và kết quả xác minh về quá trình cấp GCNQSDĐ cho ông H và ông Q như sau:

[9.1] Cơ sở để UBND huyện L cấp GCNQSDĐ thửa 214 cho ông Võ Trí H là *“căn cứ vào đơn xin đăng ký cấp giấy CNQSDĐ ngày 25/12/2001 của ông Võ Trí H, biên bản xét duyệt của hội đồng đăng ký đất đai xã P, văn bản số 134/TT-UB ngày 20/5/2002 của UBND xã P, danh sách ngày 13/05/2002 của UBND xã P.”* Tuy nhiên, cũng tại Công văn số 3253/UBND-PKT thể hiện kết quả xác minh cho thấy *“Trước đây gia đình ông H có sinh sống tại thửa đất 214 tờ bản đồ số 3, tuy nhiên sau khi gia đình ông H vỡ nợ (bể hại), thì gia đình ông H đã rời khỏi địa phương đi nơi khác sinh sống. Ông Phạm Văn Đ liên hệ gia đình ông H để đòi nợ và ông Đ đã đưa thêm cho gia đình ông H một số tiền để lấy phần đất của gia đình ông H, từ đó gia đình của ông Đ sinh sống trên thửa đất đó từ trước năm 1990, đến năm 1996 ông Đ chuyển lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn Tiết. Do đó, vào năm 2002 ông Võ Trí H thực hiện đăng ký cấp giấy CNQSDĐ là không đúng quy trình, không đúng quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ.”*

[9.2] Đối với việc cấp GCNQSDĐ cho ông Q, thì UBND xã L đã xác minh thể hiện: *“Ngày 16/6/2010 ông Nguyễn Trung Q và Phan Văn T đến UBND xã P lập thủ tục cấp giấy CNQSDĐ thửa đất số 214 tờ bản đồ 3, diện tích 480 m² (300m² đất ONT, 180m² đất CLN). Sau khi kiểm tra hồ sơ cấp giấy và xác minh thì nguồn gốc thửa đất trên là của ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Đ ngày 23/4/1996 sau đó ông Nguyễn Văn T cho lại ông Nguyễn Trung Q và ông Phan Văn T đăng ký cấp giấy CNQSDĐ”.* Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Trí H; ông Nguyễn Trung Q và ông Phan Văn T đã bị trùng nhau về số thửa, số tờ bản đồ và vị trí thửa đất, theo văn bản giải trình từ ông Trần Hoàng M (năm 2010 là công chức địa chính xã P) là do vào năm 2010 Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện L thu tất cả các sổ địa chính và sổ mục kê đất để chỉnh lý biên động nên không kiểm tra được thửa 214 tờ bản đồ số 3 có cấp giấy cho ai chưa.

[10] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và kết quả thu thập chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện, tại đoạn [4], [5] và đoạn [6] phần nhận định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng, kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ, từ đó không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 100, Điều 101, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông H kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H.

[11] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra ông Võ Trí H phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do ông H là người cao tuổi và có yêu

cầu xét miễn nộp tạm ứng án phí và án phí, nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Ông H đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không tuyên hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 29 của 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ông Võ Trí H.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Trí H được miễn toàn bộ.

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

6. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 4-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 4-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

