

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 -TÂY NINH**

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

Bản án số: 31/2026/DS-ST
Ngày: 30-01-2026
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - TÂY NINH.**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Quốc Hưng;
2. Ông Nguyễn Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lương Bá Xanh, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **176/2025/TLST-DS** ngày **01** tháng 4 năm 2025 Theo Quyết định xét xử số: 399/2025/QĐXXST-DS, ngày 31 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 07a/2026/QĐST-DS, ngày 15 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

Bị đơn: Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

Anh Trần Tuấn C, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: ấp bến M, xã T, tỉnh Tây Ninh. có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- + Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1966;
- + Bà Tạ Thị P, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh; Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Trần Văn T, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai quá trình giải quyết vụ án của

nguyên đơn bà Trần Thị Đ trình bày:

Lúc sinh thời cha mẹ có cho bà Đ phần diện tích đất 1.542.1m², thửa đất 172, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc: ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh) nằm trong phần diện tích đất 9.180m² chính lý đo đạc chính quy còn lại 8882.8m²

Cha mẹ bà có 08 người con gồm:

1. Trần Thị Đ, sinh năm 1970;
2. Trần Văn T1, sinh năm 1941;
3. Trần Thị B, sinh năm 1948;
4. Trần Văn T2, sinh năm 1962;
5. Trần Phú S, (Đã chết khi còn nhỏ);
6. Trần Văn Đ1, sinh năm 1966;
7. Trần Văn T, sinh năm 1954,;
8. Trần Văn M, sinh năm 1942 (Đã chết không vợ con).

Bà Đ quản lý và sử dụng phần diện tích đất 1.542.1m² từ năm 1990 cho đến nay nhưng bà Đ không có kê khai làm giấy chứng nhận QSDĐ vì anh em trong gia đình thống nhất cha mẹ cho đất, nhưng bà là người trực tiếp canh tác, sử dụng đất trồng lúa đến năm 1993 không làm nổi để cho ông Trần Văn T cho thuê đất giao lại cho bà số tiền 1.000.000 đồng/ năm.

Ngày 05/8/2023 khi ông Đ1 và anh C làm Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế bà Đ mới biết ông Đặng kê K luôn phần diện tích đất 1.542.1m², thửa đất 172, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc: ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh) của cha mẹ cho bà Đ.

Bà Đ nhiều lần kêu ông Đ1 và anh C trả lại phần diện tích đất 1.542.1m², thửa đất 172, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc: ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh) cho bà Đ nhưng ông Đ1 và anh C không đồng ý.

Nên bà khởi kiện yêu cầu ông Đ1 và anh C trả lại cho bà Đ phần diện tích đất 1.542.1m² (đo đạc chính lý thực tế 1.425,1m²) thửa đất 172, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc: ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh).

Tại phiên tòa, bà Đ trình bày: Trước đây anh C có ý kiến trả lại cho bà số tiền 50.000.000 đồng giá trị đất, nay tại phiên tòa nếu anh C đồng ý trả cho bà số tiền này bà Đồng ý nhận tiền, không yêu cầu anh C trả lại diện tích đất.

Do anh C không đồng ý trả cho bà số tiền 50.000.000 đồng, diện tích thửa đất 172 hiện nay ông Đ1 đã tặng cho anh C, nên bà khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc anh C phải trả lại cho bà toàn bộ diện tích 1.425,1m² thửa đất 172.

Bà Đ thống nhất kết quả đo đạc, định giá. Không yêu cầu tuyên bố hợp đồng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và anh C vô hiệu, không yêu cầu xem xét hợp đồng cho thuê đất giữa anh C và anh G2, tiền thuê đất. Chi phí tố tụng bà tự nguyện chịu.

** Bị đơn anh Trần Tuấn C trình bày:*

Anh cảnh thông nhất về mối quan hệ huyết thống do bà Đ trình bày, anh là con trai duy nhất của ông Trần Văn Đ1, gọi bà Đ là cô ruột. Hiện nay anh đang

tạm trú tại B, T (nhà bên vợ do có con nhỏ) nhưng vẫn còn chung hộ khẩu và sống chung nhà với cha là Trần Văn Đ1, anh là người trực tiếp lo cho cha ông Đặng hàng ngày. Anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ vì:

Theo anh được biết là tổng diện tích đất của ông bà N trên 02 ha, trong đó ông Trần Văn T và bà Lê Thị D đứng tên trên 01ha bao gồm đất gò nhà thờ và đất ruộng. Số còn lại là ông Trần Văn Đ2 kê khai đăng ký và đứng tên năm 1991 diện tích 9.1801m², sau đó điều chỉnh lại còn 8882,8m², tặng cho anh theo thừa kế các thửa 171, 172, 173, 166 vào 05/9/2023. Trong đó thửa 171 là đất hương quả có diện tích 3.377.2m², Tòa án xét xử, anh đã thực hiện thủ tục giao đất, tách sổ cho bác là ông Trần Văn T xong.

Các thửa còn lại 172, 173, 166 là đất ông bà N cho cha anh từ năm 1991, khi đó ông bà nội còn sống, cô Đ đã 21 tuổi, lý do vì sao không ngăn cản, không đòi lại Đất, do hiện nay cô Đ thấy cha của anh suốt ngày say xỉn, không còn tỉnh táo, thiếu minh mẫn nên đòi đất lại. Anh xác định cha anh chỉ nghiện rượu, không phải là người bị tâm thần, không yêu cầu giám định về hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Toàn bộ diện tích đất 8882,8m² anh cho vợ chồng ông Nguyễn Văn G thuê, thời gian thuê từ năm 2023 đến năm 2028, giá thuê các thửa 171, 172, 173, 166: 8882,8 m²/10.000.000 đồng/ năm. Các bên đã giao nhận xong tiền thuê đất, nhận đất canh tác, lập giấy thỏa thuận thuê vào ngày 23-8-2023. Trước khi ông G thuê, ông G2 có đến có gặp vợ chồng ông T để xác minh có phải diện tích này của anh hay không. Vợ chồng ông T xác nhận là đất của anh đứng tên nên đồng ý thuê. Tiền thuê đất đã nhận xong.

Theo kết quả đo đạc đất anh thống nhất, đối với kết quả định giá anh xác định là cao, vì thực tế hiện nay đất bung, đất trồng lúa, vùng sâu vùng xa giá đất khoảng 400.000.000 đến 500.000.000 đồng, đất này có 1.452.1m², tương giá 45.000.000 đồng/1.000m² thành tiền: 65.344.500 đồng. Theo giá đất chênh lệch, anh không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa: Anh thừa nhận trước đây, sau khi hòa giải tại U có đến nhà cô Đ năn nỉ đừng khởi kiện khi nào anh bán được đất cho lại cô Đ 50.000.000 đồng, mặc khác anh cũng có ý định giao đất thửa đất 166/ 853m² cho cô Đ. Nhưng nay tại phiên tòa, anh không đồng ý giao tiền hay trả đất lại cho cô Đ. Nếu Tòa án xét xử như thế nào thì anh chấp nhận.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 506935, sổ vào sổ cấp GCN: CN04330 chi nhánh Văn phòng Đ3 cấp ngày 05/9/2024 do anh đứng tên hiện nay anh đã chỉnh lý thay đổi tách sổ vì khi thi hành giao thửa đất 173 cho cho Bác T đã thực hiện xong. Tại phiên tòa, anh Trần Tuấn C cung cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do anh đứng tên gồm

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 06293536 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực G cấp ngày 27/01/2026 thửa đất 166, tờ bản đồ 107, diện tích 853m². Loại đất LUC

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02597925 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực G cấp ngày 05/6/2025, các thửa thửa đất

172/1452,1 m²; thửa 173/3200,5m², tờ bản đồ 107, tổng diện tích 4.652,6m². Loại đất LUC.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh đang giữ không có cầm cố thế chấp cho ai.

* Bị đơn ông Trần Văn Đ1 Tòa án đã triệu tập hợp lệ, nhưng ông Đ1 vắng mặt không lý do.

Theo lời khai của ông Đặng G1 08/01/2025 (BL 44 - 45) được Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T đối với anh Trần Văn C1 và ông Trần Văn Đ1 thể hiện: Ông Đặng là em ruột ông T. Phần đất 3.377,2 m² nằm trong tổng diện tích 8.882,8m², thuộc các thửa 173, 166, 172, 171, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ là cụ Trần Văn L, Nguyễn Thị N1 chết để lại. Sinh thời khi cha mẹ còn sống có nói phần đất này làm hương hỏa, ai thờ cúng ông bà, cha mẹ thì giao phần đất này cho người đó được quyền quản lý, sử dụng. Do ông là con út nên cha mẹ để lại cho ông đứng tên phần đất này. Từ trước đến nay, ông Trần Văn T là người thờ cúng ông bà, cha mẹ. Do ông uống rượu nhiều, không làm tròn nghĩa vụ, không thờ cúng ông bà, cha mẹ ngày nào hết nên phần đất này giao cho anh T quản lý, sử dụng mới đúng. Do ông được đứng tên toàn bộ diện tích 8.882,8m² nên khi làm thủ tục thừa kế cho con thì anh C1 được đứng tên trọn phần đất này. Ông có nói cho anh C1 nghe và anh C1 cũng biết phần diện tích 3.377,2m² giao cho anh T được quản lý, sử dụng do anh T thờ cúng ông bà, cha mẹ. Ngoài ra, trong phần diện tích còn lại, thì cha mẹ có nói cho bà Trần Thị Đ một phần diện tích hơn 1000m² cũng nằm trong giấy CNQSDĐ của anh C1, chưa sang tên cho bà Đ. Ý kiến: Yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ vì ông T là người trực tiếp thờ cúng ông bà, cha mẹ.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G trình bày:

Vợ chồng ông đang thuê diện tích đất 8.882,8 m², gồm các thửa 173, 166, 172, 171, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh để trồng lúa, giá thuê 50.000.000 đồng, thời hạn thuê 05 năm từ 2023 đến năm 2028, đã giao tiền thuê đất cho anh C1 xong. Thời điểm thuê đất thì ông không biết, khoảng 01 năm sau thì mới biết sự việc tranh chấp đất giữa ông T với anh C1. Do anh em họ hàng nên ông có biết phần đất này có hơn 30 cao đất là của ông T (do ông T cúng giỗ ông bà, cha mẹ), 10 cao là của bà Đ (được cha mẹ cho), còn lại của ông Đ1 đã cho anh C1. Khi ông thuê đất, có gặp anh C1 và ông T, ông T đồng ý thì ông mới dám thuê đất vì ông biết có đất của ông T. Trước khi thuê đất Ông có gặp ông T nói về việc thuê đất, giá thuê, nhưng lúc đó giữa ông T, anh C1 không có tranh chấp gì nên ông T cũng không có ý kiến về việc giao tiền thuê đất, nên ông mới thuê và giao tiền cho anh C1. Vì ngoài thuê đất của anh C1, ông còn thuê luôn đất của ông T giáp ranh với đất đang tranh chấp. Ông đồng ý kết quả giải quyết của Tòa án, ông mong muốn được tiếp tục sử dụng đất đến hết hạn 05 năm như đã thỏa thuận thuê.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị P: Bà P là vợ của ông G thống nhất với lời trình bày của ông G.

Người làm chứng ông Trần Văn T trình bày:

Ông là anh của Trần Văn Đ1 và Trần Thị Đ, Trần Tuấn C là con con của Trần Văn Đ1, gọi ông bằng bác.

Trước đây ông có khởi kiện đòi lại đất diện tích thửa 171/ 3.77,2m đã thi hành xong. Đối với diện tích thửa 172/1452,1 m² tờ bản đồ số 07, tọa lạc: ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh) có nguồn gốc là của cha mẹ là cụ L và cụ N1 chết để lại. Lúc cha mẹ ông còn sống, cha mẹ có nói để phần đất này cho bà Trần Thị Đ là để có lúa ăn, lúc đó bà Đ chưa có chồng, đến năm 1993, bà Đ1 cho ông T thuê. Năm 2018, ông T lớn tuổi không canh tác nữa nên cho người khác thuê lại, mỗi năm lấy tiền một lần rồi chia cho ông Đ1 và bà Đ. Tháng 8 năm 2023, con ông Đăng là Trần Tuấn C, có nói là cho thuê thời hạn 5 năm, lấy tiền 01 lần (gồm có đất của ông T, bà Đ và ông Đ1) có tổng diện tích 8882.8m², từ năm 2023 đến năm 2028 là 50.000.000 đồng, lúc này ông Nguyễn Văn G thuê và đã trả đủ tiền cho ông C, nhưng ông C không trả tiền lại cho ông T và bà Đ. Ý Kiến: Yêu cầu khởi kiện của bà Đ là hoàn toàn có căn cứ, vì cha mẹ lúc còn sống đã nói cho bà Đ, cho bằng miệng, tuy không có giấy tờ, nhưng tất cả anh em đều biết.

Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T đối với anh Trần Văn C1 và ông Trần Văn Đ1.

Theo lời khai của ông Trần Văn T2, bà Trần Thị B: Cha mẹ có 08 người con đã chết 02 người, hiện nay còn lại 06 người con gồm Trần Văn T1, sinh năm 1941; Trần Thị B, sinh năm 1948; Trần Văn T, sinh năm 1954; Trần Văn T2, sinh năm 1962; Trần Văn Đ1, sinh năm 1966; và Trần Thị Đ, sinh năm 1970. Nguồn gốc đất diện tích là 1542.1 m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh là của ông nội cho cha mẹ. Lúc sinh thời cha mẹ có cho bà Đ phần đất này, nói miệng không có lập giấy tờ gì, tất cả anh em trong nhà đều biết. Từ khi cha mẹ cho đến nay đều do bà Đ quản lý sử dụng, không ai tranh chấp. Cha mẹ có cho ông Đăng P1 đất có diện tích 50 cao và phần đất hương quả 30 cao để quản lý sử dụng, 02 phần đất này giáp ranh với phần đất mà bà Đ được cho. Ông Đ1 là con út trong gia đình nên cha mẹ cho ông Đ1 đứng tên quyền sử dụng đất để sau này lo thờ cúng hương quả. Nhưng ông Đ1 có thói quen rượu chè không thực hiện đúng di nguyện của cha mẹ thờ cúng cúng giỗ nên phần đất hương quả giao cho ông T quản lý sử dụng. Sau đó gia đình mới biết ông Đ1 đã giao cho anh C1 đứng tên toàn bộ phần đất của cha mẹ trong đó bao gồm 50 cao đất ông Đ1 được cho, 30 cao đất hương quả và phần đất của bà Đ được cho. Thống nhất theo lời yêu cầu khởi kiện của bà Đ đồng ý giao phần đất 1452,1 m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:*

Về tố tụng: việc Tòa án thụ lý giải quyết là đúng quy định; xác định đúng tư cách tố tụng; đảm bảo thời hạn xét xử; Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định; đảm bảo nguyên tắc xét xử độc lập, công khai và bình đẳng. Các đương sự thực hiện đúng quy định pháp luật, chấp hành nội quy phiên tòa, tôn trọng Hội đồng xét xử. Đối với ông Đăng K1 thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của bộ luật tố tụng Dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ Điều 236 Luật đất đai năm 2024; 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ đối với bị đơn anh Trần Tuấn C và ông Trần Văn Đ1 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Buộc anh Trần Tuấn C có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị Đ phần đất diện tích diện tích 1.452,1m² (Loại đất LU) thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 07 toạ lạc tại ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02597925 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực G cấp ngày 05/6/2025 do anh Trần Tuấn C đứng tên. Có tứ cận: Đông giáp thửa 171 dài 76,11m; Tây giáp thửa 166 dài 28,83m, thửa 173 dài 18,43m; Nam giáp thửa 184 dài 18,82m; Bắc giáp thửa 157 dài 17,94m (Kèm theo sơ đồ đất)

Đương sự chịu án phí, chi phí tố tụng, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đương sự vắng mặt nhưng đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ thủ tục bảo đảm cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 35, 36, Khoản 6 Điều 68, Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 22/8/2025: Phần đất diện tích: 1452.1m² thuộc thửa đất số 172 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 506935, sổ vào sổ cấp GCN: CN04330 chi nhánh Văn phòng Đ3 cấp ngày 05/9/2024 cho anh Trần Tuấn C đứng tên trong tổng diện tích 8.882,8m², thuộc các thửa 173, 166, 172, 171, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh, loại đất LUC, vị trí 3 theo QĐ của UBND tỉnh T có giá 55.000 đồng/m²

Giá đất thực tế: 1452,1 m² x 700.000.000 đồng/1000 m² = 101.647.000 đồng.

Tứ cận: Đông giáp thửa 171 dài 76,11m; Tây giáp thửa 166 dài 28,83m, thửa 173 dài 18,43m; Nam giáp thửa 184 dài 18,82m; Bắc giáp thửa 157 dài 17,94m.

[2.2] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích diện tích 1452.1m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 07 toạ lạc tại ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh là của cụ Nguyễn Thị N1, sinh năm 1921 (chết năm 1990) và cụ Trần Văn L, sinh năm 1917 (chết năm 1995) để lại cho bà Trần Thị Đ chỉ cho bằng miệng tất cả anh chị em đều biết, bà Đ không có đi kê khai đăng ký. Đến ngày 20/11/1998, ông Trần Văn Đ1 được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ số 01160 đối với phần đất có diện tích 9.180m² toạ lạc xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Sau đó thông qua văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa ông Trần Văn Đ1 và anh Trần Tuấn C ngày

05/8/2023, ngày 05/9/2024, anh Trần Tuấn C được chi nhánh Văn phòng Đ3 cấp GCNQSDĐ DM 506935, sổ vào sổ cấp GCN: CN04330, tổng diện tích 8.882,8m², thuộc các thửa 173, 166, 172, 171, tờ bản đồ số 7, trong đó có phần đất diện tích 1452.1m² thuộc thửa đất số 172 tranh chấp giữa bà Đ và anh C được điều chỉnh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02597925 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực G cấp ngày 05/6/2025, các thửa thửa đất 172/1452,1 m²; thửa 173/3200,5m², tờ bản đồ 107, tổng diện tích 4.652,6m². Loại đất LUC.

[2.3] Xét thấy, mặc dù việc cụ N1 và cụ L cho bà Đ phần đất có diện tích 1452.1m² thuộc thửa đất số 172, bằng miệng, không giấy tờ chứng minh, nhưng có các anh em gồm ông Trần Văn T, ông Trần Văn Đ1 bà Trần Thị B, ông Trần Văn T3 đều xác nhận việc cụ N1 và cụ L cho đất cho bà Đ là có thật. Mặt khác, khi anh Trần Tuấn C chưa đứng tên quyền sử dụng đất, ông T là người đứng ra cho thuê, hằng năm ông T giao tiền cho bà Đ là 1.000.000 đồng, từ đó cho thấy tuy bà Đ không đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, nhưng anh chị em trong gia đình đều công nhận là phần đất này là của bà Đ.

Trong vụ án này, tuy ông Đ1 không đến Tòa án để làm việc, Tòa án đã thu thập chứng cứ từ vụ án ông T khởi kiện ông Đ1 và ông C về phần đất hương quả *"Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2025 ông Trần Văn Đ1 trình bày (BL 44 - 45)": Do ông được đứng tên toàn bộ diện tích 8.882,8m² nên khi làm thủ tục thừa kế cho con thì anh C được đứng tên trọn phần đất này. Ông có nói cho anh C nghe và anh C cũng biết phần diện tích 3.377,2m² giao cho anh T được quản lý, sử dụng do anh T thờ cúng ông bà, cha mẹ. Ngoài ra, trong phần diện tích còn lại, thì cha mẹ có nói cho bà Trần Thị Đ một phần diện tích hơn 1000m² cũng nằm trong giấy CNQSDĐ của anh C, chưa sang tên cho bà Đ.*

[2.4] Xét lời trình bày của anh C cho rằng cha anh cho anh và không đồng ý giao đất cho bà Đ là không có căn cứ.

[3] Từ các chứng cứ phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Đ. Do diện tích đất tranh chấp ông Đặng T4 cho anh C toàn bộ diện tích đất, bà Đ không yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, diện tích đất hiện nay Cảnh đứng tên quyền sử dụng nên cần tuyên bố bị đơn anh Trần Tuấn C phải có nghĩa vụ giao trả lại phần đất diện tích 1452,1m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh cho bà Trần Thị Đ là phù hợp.

[4] Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn Văn G2, bà Tạ Thị P với anh Trần Tuấn C tổng diện tích 8.882,8m², thuộc các thửa 173, 166, 172, 171, tờ bản đồ số 7, trong đó có phần đất diện tích 1452,1m² thuộc thửa đất số 172 bà Đ không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 đề nghị phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Về Chi phí tố tụng: Bà Đ tự nguyện 1.200.000 đồng, đã nộp xong.

[7] Án phí: anh C phải chịu: 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đ1 thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí, nên không phải chịu án phí.

Bà Đ được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 236 Luật đất đai năm 2024; 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ đối với bị đơn anh Trần Tuấn C và ông Trần Văn Đ1 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Buộc anh Trần Tuấn C có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị Đ phần đất diện tích diện tích 1.452,1m² (Loại đất LUC) thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02597925 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực G cấp ngày 05/6/2025 do anh Trần Tuấn C đứng tên. Có tứ cận: Đông giáp thửa 171 dài 76,11m; Tây giáp thửa 166 dài 28,83m, thửa 173 dài 18,43m; Nam giáp thửa 184 dài 18,82m; Bắc giáp thửa 157 dài 17,94m (Kèm theo sơ đồ đất)

2. Về Chi phí tố tụng: ghi nhận bà Đ tự nguyện chịu: 1.200.000 đồng, đã nộp xong.

4. Án phí: anh C phải chịu án phí: 300.000 đồng

Ông Đ1 thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí, nên không phải chịu án phí.

Bà Đ không phải chịu án phí, Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà Đ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010661, ngày 17-3-2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

-Phòng TTr & KTNV
TAND tỉnh Tây Ninh
-VKSND KV 12- Tây Ninh;
-THA DS tỉnh Tây Ninh.
-Các đương sự;
-Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thùy Trang

