

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 602/2025/DS-PT

Ngày 04 tháng 6 năm 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và yêu cầu hủy một phần giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Thị Thanh Thúy

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phạm Trí Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5 và ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 605/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Vương Văn H, sinh năm 1962. Địa chỉ: khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Nguyễn Thị Kim V – Công ty L3, Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt)

Luật sư Lữ Chu Bảo L – Công ty L3, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Luật sư Nguyễn Văn H1 – Công ty L3, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Cùng địa chỉ: D Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

**- Bị đơn:**

1. Cụ Lê Thị N, sinh năm 1934 (vắng mặt)

2. Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1927 (chết ngày 04/4/2024).

Cùng địa chỉ: Số E tổ B, khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ T:

2.1. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố P, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh

2.2. Ông Lê Tấn L2, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của cụ N, bà L1, ông L2: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố P, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã T;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tương Q, chức vụ: Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị U, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt);

2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Vương Văn H, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố Chánh, phường Gia Bình, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

3. Bà Vương Thị D, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh;

4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: khu phố Chánh, phường Gia Bình, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

5. Cụ Nguyễn Thị H3, sinh năm 1937 (đã chết).

Địa chỉ: ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh

6. Cụ Võ Ngọc A, sinh năm 1929 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An;

7. Bà Lê Thị H4, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà H2, bà H4, cụ A: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố P, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

8. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố P, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Vương Văn H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 12-3-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Vương Văn H trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông, bà nội của ông là kỵ Vương Văn K (tức 6 Dậm) và kỵ Võ Thị P mua lại của bà Cao Thị N1 và ông fran cois G1 vào năm 1928, có giấy tay mua bán. Phần đất gồm 1.500m<sup>2</sup> đất ở và 1.000m<sup>2</sup> đất chuyên dùng khác (là phần đất thổ mộ được hình thành từ năm 1928 do ông nội của ông cho dòng họ được chôn trên đất). Ông bà nội của ông chỉ sinh một mình cha ông là cụ Vương Thành N2 (đã chết năm 1962), cha mẹ ông cũng chỉ sinh có một người con là ông. Sau khi cha ông chết, đến năm 1965, mẹ ông có chồng khác, ông sống với ông bà nội. Sau khi ông, bà nội ông chết, để lại phần đất trên cho ông thừa hưởng.

Do chiến tranh, M1 có chính sách dồn dân lập ấp chiến lược để dễ quản lý, đất của ông bà nội ông nằm trong ấp chiến lược, đất của cụ T nằm ngoài ấp chiến lược nên cụ T đến xin ông bà nội ông được ở nhờ, hẹn sau khi giải phóng thì trả, khi đó hai bên không làm giấy tờ gì. Ngoài ra, ông bà nội ông còn cho kỵ Vương Thị Ý (là mẹ của cụ Lê Thị N) ở nhờ; sau khi kỵ Ý chết thì cụ N ở trên nhà, đất đến nay.

Nay ông H khởi kiện, yêu cầu cụ Nguyễn Thị T trả lại quyền sử dụng đất diện tích 68,4m<sup>2</sup> (đất trống); yêu cầu cụ Lê Thị N trả lại cho ông quyền sử dụng đất diện tích 108,75m<sup>2</sup>. Cả hai diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) do ông đứng tên, đất tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, trên đất cụ N ở có căn nhà lợp ngói, phía sau lợp thiếc, giống như hiện trạng đã được Tòa án thẩm định.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cụ Lê Thị N, cụ Nguyễn Thị T đã có đơn phản tố và tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của cụ N, cụ T là bà Lê Thị Đ trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là do tổ tiên (ông bà ngoại) của cụ N là Vương Văn Đ1 và Trương Thị T1 để lại cho cha mẹ cụ N là kỵ Lê Văn T2 và kỵ Vương Thị Ý, cha mẹ cụ N để lại cho anh em của cụ N, trong đó có ông Lê Văn K1. Nhưng do Ông Lê Văn K1 hi sinh năm 1966; nên khi mẹ cụ N là kỵ Vương Thị Ý qua đời thì quyết định để lại cho 02 chị em là cụ Lê Thị N và cụ Nguyễn Thị T (tức Lê Thị T3) sinh sống và quản lý sử dụng cho đến nay; cũng như chăm sóc mồ mã ông bà và những người thân trong họ. Sau khi biết phần đất của gia đình bị ông Vương Văn H đứng tên thì gia đình bà Đ có làm đơn gửi chính quyền địa

phương để giải quyết nhưng không được. Do đó, cụ N, cụ T3 đã làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ 01 phần đối với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0103/QSĐĐ/309/2003/QĐ-CT (HD) do UBND huyện T cấp ngày 27/10/2003, thửa số: 110, tờ bản đồ số: 28, có diện tích: 1501m<sup>2</sup> do ông Vương Văn H đứng tên, (cụ thể: phần đất có chiều ngang: 28 mét x dài: 36,31 mét-phần đất có nhà) và phần đất: Ngang: 15 mét x dài: 34 mét là phần đất có mồ mã của họ tộc).

- Công nhận cho cụ Lê Thị N và cụ Nguyễn Thị T được quyền sử dụng phần đất diện tích theo đo đạc là 1.032,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 110; tờ bản đồ số: 28; phần đất tọa lạc tại Ấp C; xã G, huyện T, tỉnh Tây Ninh; phần đất này gia đình hai cụ đã sử dụng từ năm 1916 cho đến nay, hiện cụ N đang quản lý, sử dụng.

- Yêu cầu công nhận phần đất thổ mộ diện tích đất 516,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 123 là tài sản chung của dòng họ, không phải là quyền sử dụng đất của riêng ông H. Trên đất có chôn 16 ngôi mộ của tổ tiên, ông bà, con cháu của cụ N, cụ T.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã T- Ông Phạm Văn C, Nguyễn Quốc Q1, Trịnh Thị U trình bày tại Văn bản nêu ý kiến ngày 06-12-2020; ngày 04/4/2023:* Nguồn gốc đất này trước đây của ông Vương Văn H đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00025 QSĐĐ/I4 ngày 19-5-1993, thửa số 4082, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.500m<sup>2</sup> (bản đồ 299). Ngày 18-9-2001 ông H làm đơn cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ lưới 2000. Đơn đăng ký được UBND xã G xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ. Ngày 27-10-2003 UBND huyện T ban hành Quyết định số 309/QĐ-CT về việc cấp GCNQSDĐ cho 411 hộ gia đình, cá nhân; trong đó ông Vương Văn H được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số 00103 QSĐĐ/309/2003/QĐ-CT (HL) ngày 27-10-2003, thửa đất số 110, tờ bản đồ 28, diện tích 1.501m<sup>2</sup>. Việc UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông Vương Văn H đứng tên, sử dụng là đúng trình tự, thủ tục và quy định pháp luật. Bà N, bà T yêu cầu hủy 01 phần GCNQSDĐ số 00103 QSĐĐ/309/2003/QĐ-CT (HL) ngày 27-10-2003, thửa đất số 110, tờ bản đồ 28, diện tích 1.501m<sup>2</sup> do ông Vương Văn H đứng tên sử dụng là không có cơ sở.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Vương Thị D, bà Nguyễn Thị H2, cụ Võ Ngọc A, bà Lê Thị H4 do bà Lê Thị Đ đại diện ủy quyền điều thống nhất ý kiến và yêu cầu phản tố của cụ N, cụ T và bà Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M (là vợ của ông H) ủy quyền cho ông Vương Văn H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H.*

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280, Điều 474, Điều 476, Điều 477, Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 166, Điều 609, 610, 611, 612, 623, khoản 1 Điều 668 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 05/2016/AL ngày 06/4/2016; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Văn H đối với cụ Lê Thị N, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Đối với phần đất diện tích 68,4m<sup>2</sup> (đất trống) (của cụ T) và phần đất diện tích 108,75m<sup>2</sup> (của cụ N) thuộc thửa 110, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Lê Thị N, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho ông H.

Hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0103/QSDĐ/309/2003/QĐ-CT(HL) do UBND thị xã T cấp ngày 27/10/2003 do ông Vương Văn H đứng tên được cấp đổi từ GCNQSDĐ số 00025/QSDĐ/I4 ngày 19/5/1993, thửa 4002, tờ bản đồ số 01 của ông H đối với diện tích 1.032,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 110, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T và cụ N được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.032,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 110, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp nghĩa địa dài 2,94m; 2,61m; 2,63m; 9,84m; 6,23m; 2,36m; 0,85m; 2,90m; 1,50m; 2,28m; 2,45m.

Tây giáp đường nhựa dài 27,74m; 0,55m; 7,37m

Nam giáp thửa 123 dài 33,70m

Bắc giáp đất ông H dài 29,45m

(có sơ đồ kèm theo).

Những người thừa kế của kỵ Vương Văn Đ1 (do bà Lê Thị Đ đại diện) được quyền sử dụng phần đất thổ mộ diện tích 516,2m<sup>2</sup> đất CDK thuộc thửa đất 123, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với đất CDK có tư cận:

Đông giáp nghĩa địa dài 5,84m; 3,01m; 0,80m; 6,02m

Tây giáp đường nhựa dài 14,93m

Nam giáp đường đất dài 34,71m

Bắc giáp thửa 110 dài 33,70m

(có sơ đồ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích 516,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 123 tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp C, xã G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh ra khỏi GCNQSDĐ số 00025/QSDĐ/I4 ngày 19/5/1993, thửa 4002, tờ bản đồ số 01 để cấp lại GCNQSDĐ theo quyết định của bản án.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo quyết định của bản án.

Cụ N, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T có nghĩa vụ thanh toán cho ông H số tiền 13.797.225 đồng giá trị hàng rào lưới B40.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/9/2024, nguyên đơn ông Vương Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì nguồn gốc đất tranh chấp do ông, bà nội của ông H là kỵ Vương Văn K (tức 6 Dậm) và kỵ Võ Thị P mua lại của bà Cao Thị N1 và ông FranCois G vào năm 1928, có giấy tay mua bán. Phần đất gồm 1.500m<sup>2</sup> đất ở và 1.000m<sup>2</sup> đất chuyên dùng khác (là phần đất thổ mộ); ông H sống chung với ông, bà nội từ nhỏ và được thừa hưởng phần đất này. Ông H quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất từ năm 1993. Ông bà nội của ông trước đây cho nhiều người ở nhờ trên đất, trong đó có cụ N, cụ T; những người khác đã dọn đi trả lại đất, chỉ còn cụ N, cụ T không đồng ý trả đất cho ông. Ông H yêu cầu cụ N, cụ T di dời nhà, trả lại đất cho ông (hiện nhà cụ T đã sập, cụ T đã chết, cụ N về nhà con cháu ở).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì nguồn gốc đất tranh chấp do ông bà nội của nguyên đơn là ông Vương Văn K và kỵ Võ Thị P mua của ông Francois G và bà Cao Thị N1 vào năm 1928, có giấy mua bán được chính quyền thời điểm đó xác nhận. Sau đó, ông K cho gia đình bà N và bà T ở nhờ trên đất. Ông K chết để lại đất cho người thừa kế duy nhất của ông K là ông H sử dụng. Quá trình sử dụng đất, ông H kê khai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này, phía bà N và bà T cũng có đăng ký kê khai thửa đất khác nhưng không kê khai thửa đất tranh chấp. Khi cấp GCNQSDĐ cho ông H Ủy ban có niêm yết danh sách công khai nhưng bà N và bà T cũng không có ý kiến phản đối. Ngày 04/3/2025, UBND phường G đã xác nhận cho ông H nội dung phần đất tranh chấp có tứ cận trùng khớp với phần đất ông K mua năm 1928, và xác định đất này ông K và ông H sử dụng từ trước đến nay. Như vậy, bà N và bà T không thuộc trường hợp được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 99, 100 Luật đất đai 2013 do nguồn gốc đất không hợp pháp. Bị đơn cũng không có tài liệu nào chứng minh nguồn gốc đất của ông Vương Văn Đ1 tạo lập và để lại.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì công an phường G đã xác nhận năm 1928 không có ông F và bà N1 đăng ký tạm trú tạm vắng; ủy ban cũng xác nhận đất tranh chấp có tứ cận không trùng khớp với giấy mua bán năm 1928. Trên đất mộ có nhiều mộ của dòng tộc chứ không phải của gia đình ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị M (do ông Vương Văn H đại diện theo ủy quyền) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vương Thị D, Nguyễn Thị H2, Võ Ngọc A, Lê Thị H4 (do bà Lê Thị Đ đại diện theo ủy quyền), bà Lê Thị Đ thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về hiện trạng, nguồn gốc và quá trình đăng ký, kê khai tài sản đang tranh chấp:

[3.1.1] Các đương sự thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; kết quả đo đạc, định giá thực hiện vào ngày 13-12-2018, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Theo đó, diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế gồm có 02 thửa: Thửa 110 tờ bản đồ 28, diện tích 1.032,9m<sup>2</sup> (trên đất có nhà của cụ N và nền nhà của cụ T) và thửa 123 tờ bản đồ 28, diện tích 516,2m<sup>2</sup> (trên đất có 16 ngôi mộ), được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 0103/QSDĐ/309/2003/QĐ-CT(HL) ngày 27/10/2003 cho ông Vương Văn H (được cấp đổi từ GCNQSDĐ số 00025/QSDĐ/I4 ngày 19/5/1993, thửa 4002, tờ bản đồ số 01). Trên hai thửa đất có một số cây trái (Me, xoài, chuối, chùm ruột) và một số cây khác (dầu, lồng mứt, tầm vông), đất tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

[3.1.2] Nguyên đơn ông Vương Văn H cho rằng: Nguồn gốc đất tranh chấp do ông, bà nội của ông là kỵ Vương Văn K (tức 6 Dậm) và kỵ Võ Thị P mua lại của bà Cao Thị N1 và ông FranCois G vào năm 1928, có giấy tay mua bán. Phần đất gồm 1.500m<sup>2</sup> đất ở và 1.000m<sup>2</sup> đất chuyên dùng khác (là phần đất thổ mộ); ông H sống chung với ông, bà nội từ nhỏ và được thừa hưởng phần đất này. Ông H quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993. Ông bà nội của ông trước đây cho nhiều người ở nhờ trên đất, trong đó có cụ N, cụ T; những người khác đã dọn đi trả lại đất, chỉ còn cụ N, cụ T không đồng ý trả đất cho ông. Ông H yêu cầu cụ N, cụ T di dời nhà, trả lại đất cho ông (hiện nhà cụ T đã sập, cụ T đã chết, cụ N về nhà con cháu ở).

Tại Tờ bán đất thổ ngày 10-6-1928 thể hiện: Vợ chồng ông Francois G, bà Cao Thị N1 có bán cho kỵ Vương Văn K (cụ nội của ông H) một phần đất tọa

lạc tại làng G; trong đó ghi: Đất hạng 2: 1.500m<sup>2</sup>, đất hạng 1:1000m<sup>2</sup>, có tứ cận kèm theo. Tờ bán đất thổ này được quan chức thời Pháp (Thị trưởng) ký xác nhận. Tại biên bản xác minh ngày 01/8/2024 Ủy ban nhân dân phường G cho rằng không thể tiến hành so sánh hiện trạng, vị trí đất của Tờ bán đất năm 1928 với vị trí đất tranh chấp được, bởi vì Bản đồ không ảnh được phê duyệt năm 1984, bản đồ 2000 được phê duyệt năm 2002 nên không có cơ sở để so sánh với vị trí, tứ cận đất trong Tờ bán đất lập ngày 10/6/1928. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình đơn xin xác nhận ngày 04/3/2025 có xác nhận của UBND phường G có nội dung: *“Thửa 4002, tờ bản đồ 01 (299) đối chiếu qua bản đồ lưới là thửa 110, 123 tờ bản đồ số 28 có tứ cận trùng khớp với giấy mua bán của ông Vương Văn K mua của bà Cao Thị N1 và ông Francois G. Ngoài ra, ông Vương Văn K và ông Vương Văn H không còn đất ở nào khác trên địa bàn phường G”*.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/12/2017 của Ủy ban nhân dân xã G (BL 125), Hội đồng hòa giải xã G cũng xác định: “Qua xác minh thì ông H đã được cấp GCNQSDĐ số 00103 ngày 27/10/2003, diện tích 1.501m<sup>2</sup>, phần đất này là do ông Vương Văn K mua từ năm 128 có giấy tờ mua bán kèm theo, sau ông K chết để lại phần đất này cho ông H đã được cấp giấy như trên...”

Như vậy, có cơ sở xác định, phần đất tranh chấp có nguồn gốc chính là phần đất do ông, bà nội của ông là kỵ Vương Văn K và kỵ Võ Thị P mua lại của bà Cao Thị N1 và ông FranCois G vào năm 1928.

[3.1.3] Bị đơn cụ N, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do tổ tiên kỵ Vương Văn Đ1 tạo lập để lại cho con cháu. Tuy nhiên, ngoài việc có quá trình sử dụng đất thì bị đơn không cung cấp được chứng cứ hợp pháp nào chứng minh nguồn gốc đất như bị đơn trình bày và khai nhận này cũng không được phía nguyên đơn thừa nhận nên trình bày của bị đơn là không có căn cứ.

[3.1.4] Mặt khác, quá trình sử dụng đất, ông H có kê khai, đăng ký phần đất tranh chấp trong khi bị đơn chỉ sử dụng mà không kê khai, đăng ký. Tại danh sách các cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 13/3/1993 do nguyên đơn xuất trình tại cấp phúc thẩm thể hiện, hộ ông Vương Văn H kê khai và được xét cấp giấy chứng nhận đối với tổng diện tích đất là 10.551m<sup>2</sup>, trong đó có 2.500m<sup>2</sup> đất thổ, cụ Lê Thị N cũng có tên trong danh sách này, nhưng cụ N lại kê khai đăng ký 5.772m<sup>2</sup> loại đất 2L và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/1993 đối với diện tích đất lúa nêu trên. Cụ N không đăng ký kê khai đối với thửa đất tranh chấp. Cụ Nguyễn Thị T cũng đăng ký kê khai 4.168m<sup>2</sup> loại đất 2L và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/1993 đối với diện tích đất lúa nêu trên và Cụ T cũng không đăng ký kê khai đối với thửa đất tranh chấp. Ngày 19/5/1993, ông H được cấp GCNQSDĐ số 00025/QSDĐ/I4 đối với diện tích đất tranh chấp nhưng phía bị đơn cũng không có ý kiến, khiếu nại gì. Ngày 27-10-2003, UBND huyện T ban

hành Quyết định số 309/QĐ-CT về việc cấp GCNQSDĐ cho 411 hộ gia đình, cá nhân; trong đó ông Vương Văn H được UBND huyện T cấp đổi GCNQSDĐ số 00103 QSDĐ/309/2003/QĐ-CT (HL) ngày 27-10-2003, thửa đất số 110, tờ bản đồ 28, diện tích 1.501m<sup>2</sup>. Cụ N, cụ T cũng có tên trong danh sách 411 hộ dân nhưng đăng ký đối với thửa đất khác. Điều này cho thấy cụ N, cụ T gián tiếp thừa nhận phần đất tranh chấp không phải của cụ N, cụ T nên cụ N và cụ T không đăng ký kê khai.

[3.1.5] Ngoài ra, mặc dù đang ở trên đất nhưng khi ông H xây dựng hàng rào xung quanh đất tranh chấp thì cụ N, cụ T cũng không có ý kiến phản đối, và chỉ ở, sử dụng đất trong khuôn viên của nền nhà. Hiện nay gia đình cụ N, cụ T cũng không còn ở trên đất, cụ T đã chết, cụ N đã dọn về ở với con, cháu, căn nhà của cụ T đã sập, nhà của cụ N bị hư hỏng.

[3.2] Từ những chứng cứ phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp thửa 110 tờ bản đồ 28, diện tích 1.032,9m<sup>2</sup> và thửa 123 tờ bản đồ 28, diện tích 516,2m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông Vương Văn H. Do đó, ông H trình bày ký Kiêm cho ký Ý (là em ruột) ở nhờ, sau đó là cụ N, cụ T (con ký Ý) ở nhờ sống trên đất là phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu cụ N, cụ T trả lại đất là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông H là không có căn cứ, nên cần sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Hiện nay, nhà cụ T đã sập, cụ T đã chết; trong khi theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2018 thì nhà của cụ N có kết cấu cột gỗ nhưng đã hư, xung quanh có vách, cửa bằng gỗ cũng bị hư hỏng và theo các đương sự trình bày thì hiện nay cụ N cũng đã không còn sống trên đất tranh chấp mà đã chuyển đến ở chung với con cháu nên cần buộc cụ Lê Thị N, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị T phải di dời tài sản còn lại trên đất để trả lại phần đất trên cho ông H.

[3.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho ông H; công nhận phần đất thuộc thửa 110, tờ bản đồ 28, diện tích 1.032,9m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của 02 cụ N, cụ T và công nhận phần đất thổ mộ tại thửa đất 123, tờ bản đồ 28, diện tích 516,2m<sup>2</sup> là tài sản thuộc sở hữu chung của dòng họ.

Như đã phân tích trên, phần đất tranh chấp tại thửa 110 tờ bản đồ 28, diện tích 1.032,9m<sup>2</sup> và thửa 123 tờ bản đồ 28, diện tích 516,2m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H. Ông H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tại Văn bản nêu ý kiến ngày 06/12/2020 và ngày 04/4/2023, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã T cũng khẳng định: Nguồn gốc đất này trước đây của ông Vương Văn H đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00025 QSDĐ/I4 ngày 19-5-1993, thửa số 4082, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.500m<sup>2</sup> (bản

đồ 299). Ngày 18-9-2001 ông H làm đơn cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ lưới 2000. Đơn đăng ký được UBND xã G xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ. Ngày 27-10-2003 UBND huyện T ban hành Quyết định số 309/QĐ-CT về việc cấp GCNQSDĐ cho 411 hộ gia đình, cá nhân; trong đó ông Vương Văn H được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số 00103 QSDĐ/309/2003/QĐ-CT (HL) ngày 27-10-2003, thửa đất số 110, tờ bản đồ 28, diện tích 1.501m<sup>2</sup>. Việc UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông Vương Văn H đúng tên, sử dụng là đúng trình tự, thủ tục và quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu công nhận phần đất thuộc thửa 110, tờ bản đồ 28, diện tích 1.032,9m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của 02 cụ N, cụ T và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H đối với diện tích đất này là không có căn cứ.

Về phần đất thổ mộ tại thửa đất 123, tờ bản đồ 28, diện tích 516,2m<sup>2</sup>, như đã phân tích, nguồn gốc phần đất này là của kỵ K, khi còn sống, kỵ Kiêm có cho những người trong dòng họ được chôn cất, sau này ông H vẫn giữ nguyên và có cho chôn cất thêm. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh ông H hay kỵ K đồng ý đưa đất vào làm tài sản chung của dòng tộc, hơn nữa ông H đăng ký và được cấp GCNQSDĐ, loại đất CDK (thổ mộ) nên không có căn cứ công nhận đất thuộc sở hữu chung. Ông H được tiếp tục quản lý phần đất này và giữ nguyên hiện trạng các ngôi mộ cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với đất CDK.

Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở nên cần sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm như phân tích trên. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: cụ N và cụ T phải chịu phải phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tổng cộng là 25.150.000 đồng. Do cụ N, cụ T đã tạm ứng 22.550.000 đồng, ông H đã tạm ứng 2.600.000 đồng nên cụ N, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ T có trách nhiệm hoàn trả cho ông H số tiền 2.600.000 đồng.

[6] Án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H không phải chịu; cụ N và cụ T là người cao tuổi nên được miễn.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên ông H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vương Văn H; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng các Điều 158, 160, 166, 168 và 221 Bộ luật dân sự, Điều 166 và 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Văn H đối với cụ Lê Thị N, cụ Lê Thị T3.

1.1 Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị T có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các tài sản còn lại trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-10-2018 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21-6-2021 (nhà gỗ, mái tol đã sập và hư hỏng hoàn toàn) để trả lại cho ông Vương Văn H phần đất có diện tích 67,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 110, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Vương Văn H;

Hướng Tây giáp đất ông Vương Văn H;

Hướng Nam giáp đất ông Vương Văn H;

Hướng Bắc giáp nhà cụ Lê Thị N, đất ông Vương Văn H

(có sơ đồ kèm theo)

1.2 Buộc cụ Lê Thị N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các tài sản còn lại trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-10-2018 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21-6-2021 (căn nhà cột gỗ đã hư, mái ngói, xung quanh có vách và cửa bằng gỗ đã hư) để trả lại cho ông Vương Văn H phần đất có diện tích 113m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 110, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Vương Văn H;

Hướng Tây giáp đất ông Vương Văn H;

Hướng Nam giáp nền nhà cụ Nguyễn Thị T (đất ông Vương Văn H);

Hướng Bắc giáp đất ông Vương Văn H.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của cụ Lê Thị N, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị T về việc:

2.1 Hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0103/QSĐĐ/309/2003/QĐ-CT(HL) do UBND thị xã T cấp ngày 27/10/2003 do ông Vương Văn H đứng tên được cấp đổi từ GCNQSĐĐ số 00025/QSĐĐ/I4 ngày 19/5/1993, thửa 4002, tờ bản đồ số 01 của ông H đối với diện tích 1.032,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 110, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2.2 Công nhận phần đất thổ mộ diện tích 516,2m<sup>2</sup> đất CDK thuộc thửa đất 123, tờ bản đồ 28, diện tích 516,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, là tài sản thuộc sở hữu chung của dòng họ.

3. Giao cho ông Vương Văn H tiếp tục quản lý đối với phần đất (CDK) có mồ mã thuộc thửa đất 123, tờ bản đồ 28, diện tích 516,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với đất CDK có tứ cận:

Đông giáp nghĩa địa dài 5,84m; 3,01m; 0,80m; 6,02m

Tây giáp đường nhựa dài 14,93m

Nam giáp đường đất dài 34,71m

Bắc giáp thửa 110 dài 33,70m

(có sơ đồ kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng khác: Cụ N và cụ T phải chịu phải phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tổng cộng là 25.150.000 đồng. Do cụ N, cụ T đã tạm ứng 22.550.000 đồng, ông H đã tạm ứng 2.600.000 đồng nên cụ N, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ T có trách nhiệm hoàn trả cho ông H số tiền 2.600.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:.

- Ông H không phải chịu. Hoàn trả cho ông Vương Văn H tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.625.000 đồng theo biên lai thu số 0016183 ngày 05-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh.

- Cụ Lê Thị N, cụ Nguyễn Thị T được miễn.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vương Văn H không phải chịu.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Hồ Thị Thanh Thúy**