TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 919/2026/DS-PT
Ngày: 16-7-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản, yêu cầu hủy một phần 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: Ông Nguyễn Phước Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

Bà Lê Thị Bích Tuyền

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Huy– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 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 411/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2026/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 336/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Tuyết V, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Tuyết V: Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1999, địa chỉ thường trú: Ấp G, xã M, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên lạc: 101 đường T, khu phố C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2026), vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Hứa Thanh N, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hứa Thanh N: Ông Nguyễn Phú V1, sinh năm 1981, địa chỉ: khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh (theo Giấy ủy quyền ngày 15/11/2021), vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T, địa chỉ: K – khu trung tâm Chính trị hành chính tỉnh Tây Ninh, Số D, đường S, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng H, chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.2. Văn phòng C4, địa chỉ: Số A, đường N, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, nay là ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.3. Ông Hứa Phước T1, sinh năm 1932, đã chết

3.4. Bà Trương Thị C, sinh năm 1935, đã chết

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hứa Phước T1, bà Trương Thị C:

+ Ông Hứa Trọng C1, sinh năm 1960; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Hứa Thị Kim T2, sinh năm 1962; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Hứa Thị C2, sinh năm 1964; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Bà Châu Thị N1, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp T, xã P, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.6. Ông Hứa Văn P, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp T, xã P, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.7. Bà Hứa Thị K, sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.8. Ông Hứa Văn T3, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.9. Ông Hứa Văn N2, sinh năm 1967; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.10. Bà Hứa Thị N3, sinh năm 1968; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.11. Bà Hứa Thị H1, sinh năm 1974; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Áp T, xã P, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Dương Tuyết V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Tuyết V, người đại diện theo ủy quyền của bà V có nội dung:

Phần đất có diện tích 160,3 m^2, loại đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 543, tờ bản đồ số 01 và phần đất có diện tích 499,2 m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của ông bà ngoại bà V để lại cho cậu bà V là Hứa Phước T1 sử dụng trồng cây lâu năm từ trước năm 1975. Trước đây, trên thửa đất 543 ông T1 có cất căn nhà lá để ở được khoảng 10 năm, sau do căn nhà bị xuống cấp mục nát và đất bị sạt lở nên khoảng năm 1985 ông T1 dời nhà ra phần đất khác để ở, nhưng ông T1 vẫn quản lý sử dụng để trồng cây lâu năm.

Năm 2018 do ông T1 lớn tuổi, không có nhu cầu sử dụng 02 thửa đất trên nên đã làm giấy tờ bán cho bà V thửa đất số 543 và một phần thửa đất số 01. Mặc dù, ông T1 quản lý sử dụng 02 thửa đất trên từ trước năm 1975 nhưng chưa đăng ký kê khai để được cấp giấy, nên khi ông T1 chuyển nhượng cho bà V chỉ bằng giấy tay và không đo đạc thực tế. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà V là người trực tiếp quản lý sử dụng 02 phần đất trên như đốn lá, phát cây và thường tới trông coi đất. Hai phần đất này đều có ranh giới bằng những bụi tre.

Theo bà V được biết, đất từ nhà ông Hứa Thanh N ra đến bờ sông R được chia làm 03 phần của 03 anh em ruột và mỗi người có một phần đất khác nhau. Phần đất thứ nhất, thuộc quyền sở hữu của ông Hứa Văn C3; Phần đất thứ hai, thuộc quyền sở hữu của bà Hứa Thị K1; phần đất thứ ba, thuộc quyền sở hữu của ông Hứa Văn N4.

Ngày 27/5/2020, vợ chồng ông N đốn lá trên một phần thửa đất số 01. Bà V có hỏi lá của bà V sao đốn không xin. Vợ ông N trả lời cho đốn để nhìn thấy ghe, vì lúc này ông N có chiếc ghe. Ngày 20/8/2020, ông N đem cube san lấp trên phần đất đốn lá đó. Bà V có làm đơn ngăn chặn gửi Ủy ban nhân dân xã L để ngăn sự san lấp. Cán bộ địa chính xã L có lập biên bản cho dựa đất, chờ xử lý.

Đất bà V có trồng cây (những bụi tre) làm ranh giới đất, ông N cho cube san lấp sạch không còn dấu ranh. Sau khi sự việc xảy ra, bà V mới biết ông N đã âm thầm làm giấy đăng ký quyền sử dụng thửa đất 543 và thửa đất 01 mà không báo cho gia đình bà V biết vì phần đất ông bà của ông N không có ngoài đó. Sau đó, bà V biết 02 thửa đất trên ông Hứa Văn M (cha ông Nhàn) đã đi kê khai và đã được cấp giấy. Năm 2014, ông M chết, ông N khai nhận di sản thừa kế 02 thửa đất trên và đã chuyển sang ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, năm 1996 ông Hứa Văn M chỉ đăng ký thửa đất 543, đến năm 2004 ông M mới đăng ký thửa đất số 01. Tại Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 543 phần ghi chú "thửa tiếp giáp sông R khác chủ sử dụng", nghĩa là thửa 543 tiếp giáp thửa 01, thửa 01 do chủ sử dụng là người khác không phải ông M. Đồng thời, vào năm 2005 khi ông T1 sống trên thành phố T, tỉnh Long An, mẹ bà V là Hứa Thị H2 (đã chết) có chăm sóc các con của ông T1, do cần tiền nên mẹ bà có cầm thửa đất 543 cho bà Nguyễn Thị Kim L với giá 01 chỉ vàng, sau đó mẹ bà V đã chuộc lại đất. Việc mẹ bà V cầm đất cho bà L phía gia đình ông N có biết.

Căn cứ vào diện tích đất thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 112-2024, bà V khởi kiện ông Hứa Thanh N với các yêu cầu:

- Hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 18/12/2015 được lập tại Văn phòng Đ (nay là Văn phòng C4) đối với phần đất có diện tích 160,3 m^2, đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 543, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh và phần đất có diện tích 499,2 m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 160,3 m^2, đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 543, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh do ông Hứa Thanh N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 017303, số vào sổ cấp GCN số: CS 01040 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/12/2015.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 499,2 m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh do ông Hứa Thanh N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 017302, số vào sổ cấp GCN: CS 01041 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/12/2015.

- Yêu cầu xác định phần đất có diện tích 160,3 m^2, đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 543 và phần đất có diện tích 499,2 m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 01 nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Dương Tuyết V để bà V liên hệ đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất diện tích 160,3 m^2 được ký hiệu tại vị trí G và phần đất diện tích 499,2 m^2 được ký hiệu tại vị trí I theo Mảnh trích đo địa chính số 112-2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 đo vẽ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30/12/2024.

Đối với các cây trồng, trụ bê tông có trên đất, đề nghị ông N di dời, chặt đốn. Bà V không có yêu cầu hay tranh chấp gì với ông Hứa Phước T1, bà Trương Thị C, cũng như các thừa kế của ông T1, bà C.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung:

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì đất do bị đơn ông Hứa Thanh N được nhận quyền sử dụng hợp pháp thông qua Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 18/12/2015 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Nguồn gốc các thửa đất 543, 01 là của cha ông N là ông Hứa Văn M, ông M sử dụng, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Sau khi ông M chết, các thừa kế của ông M lập văn bản phân chia di sản cho ông N. Trước đây, trên đất có căn nhà của ông M, nhưng sau đó đã sập. Sau khi được chia thừa kế, ông N tiến hành làm hàng rào và san lấp. Hiện trên đất không có công trình kiến trúc, chỉ có một số cây trồng như cây bàng, đường nước ngầm do ông N đặt để thoát nước. Ông N là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Bà V cho rằng vào năm 2005 mẹ bà V có cầm thửa đất số 543 cho bà L thì gia đình ông N hoàn toàn không biết. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà V thì ông N sẽ di dời, chặt đốn các cây trồng, các trụ bê tông, còn về chi phí san lấp ông N không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ông Hứa Trọng C1 trình bày có nội dung:

Ông là con của ông Hứa Phước T1 và bà Trương Thị C. Cha ông chết ngày 20/3/2021. Cha mẹ ông có tất cả 03 người con gồm ông, Hứa Thị Kim T2 và Hứa Thị C2. Cha ông không có con riêng, con nuôi nào khác, ông bà nội của ông đã chết trước cha ông. Về phần đất bà V và ông N tranh chấp có nguồn gốc là của ông nội ông là Hứa Văn N4. Sau đó, ông N4 cho cha ông là Hứa Phước T1, ông T1 sử dụng đất từ trước hòa bình năm 1975. Trên thửa đất 543 trước đây cha ông có căn nhà lá, gia đình ông sử dụng được khoảng 10 năm do sạt lở, xuống cấp mục nát nên dời qua nơi khác sinh sống từ năm 1985. Nhưng cha ông vẫn quản lý, sử dụng 02 phần đất nêu trên. Tuy nhiên, cha ông không đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông cứ nghĩ là đất của mình, mình sử dụng. Năm 2018 cha ông và mẹ ông chuyển nhượng 02 phần đất trên cho bà V, ngoài ra còn chuyển nhượng cả phần đất mà bà V tranh chấp với ông Hứa Văn M1. Tổng diện tích chuyển nhượng khoảng 1.875 m^2 nhưng không đo đạc thực tế, với giá vừa chuyển nhượng vừa cho là 10.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay như bà V cung cấp. Sau này bà V phát hiện và nói cho gia đình ông biết diện tích đất mà cha mẹ ông chuyển nhượng cho bà V, trước là ông Hứa Văn M, sau là ông Hứa Thanh N (con ông M) đứng tên quyền sử dụng đất. Nên bà V tranh chấp, khởi kiện ông N. Qua yêu cầu khởi kiện của bà V, ông yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của bà V vì đất có nguồn gốc của ông nội ông cho cha ông, sau đó cha ông chuyển nhượng lại cho bà V. Ông không tranh chấp với bà V về phần đất mà cha mẹ ông đã chuyển nhượng cho bà V. Ông với ông N là cùng chung ông cố, ông với bà V là chị em nhà cô cậu.

Bà Trương Thị C (có lời khai trước khi chết), bà Hứa Thị Kim T2 thống nhất với lời trình bày của ông C1.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T trình bày có nội dung:

Đối với yêu cầu của đương sự đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 7- Tây Ninh xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2026/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Tuyết V đối với bị đơn ông Hứa Thanh N về việc:

- Yêu cầu hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 18 tháng 12 năm 2015 được lập tại Văn phòng Đ (nay là Văn phòng C4) đối với phần đất có diện tích 160,3 m^2, đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 543, tờ bản đồ số 01 và phần đất có diện tích 499,2 m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

- Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 160,3 m^2, đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 543, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh do ông Hứa Thanh N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 017303, số vào sổ cấp GCN số: CS 01040 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/12/2015.

- Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 499,2 m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh do ông Hứa Thanh N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 017302, số vào sổ cấp GCN: CS 01041 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/12/2015.

- Yêu cầu xác định phần đất có diện tích 160,3 m^2, đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 543 và phần đất có diện tích 499,2 m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 01 nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Dương Tuyết V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 09/4/2026, nguyên đơn bà Dương Tuyết V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 nguyên đơn bà Dương Tuyết V đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Tuyết V. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 66/2026/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của Nguyên đơn bà Dương Tuyết V thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. 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: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện và các yêu cầu khởi kiện bổ sung, bà Dương Tuyết V yêu cầu: hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 18/12/2015 được lập tại Văn phòng Đ đối với phần diện tích đất 160,3 m² thuộc một phần thửa đất số 543, tờ bản đồ số 01 và phần diện tích đất 499,2 m² thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 017303 (số vào sổ cấp GCN: CS 01040) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 017302 (số vào sổ cấp GCN: CS 01041) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/12/2015 cho ông Hứa Thanh N đối với các phần diện tích đất nêu trên; đồng thời yêu cầu xác định các phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà để làm căn cứ đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất, kèm theo yêu cầu hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết vụ án theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Dương Tuyết V kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Bà V cho rằng: (i) Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các bà, ông Trần Thị Ú, Hứa Văn P, Hứa Thị K, Hứa Văn T3, Hứa Văn N2, Hứa Thị N3 và Hứa Thị H1 tham gia tố tụng ngay từ giai đoạn đầu của vụ án theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, dẫn đến vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; (ii) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Hứa Phước T1 và bà Trương Thị

C tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng trên thực tế các bên đã thực hiện xong giao dịch, cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ tình tiết này mà chỉ đánh giá giao dịch không đáp ứng điều kiện về hình thức theo quy định của pháp luật; (iii) Trong quá trình phát sinh tranh chấp, ông Hứa Thanh N đã làm thay đổi hiện trạng phần đất tranh chấp bằng việc san lấp mặt bằng, trồng thêm cây và chặt bỏ các bụi tre vốn được cho là ranh giới do ông Hứa Phước T1 tạo lập, nhưng cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các tình tiết này khi giải quyết vụ án. Từ các căn cứ nêu trên, bà V đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Xét nội dung kháng cáo của bà V, Hội đồng xét xử thấy:

[4.1] Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp: Hồ sơ địa chính và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, thửa đất số 543, tờ bản đồ số 01 và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh), đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hứa Văn M (cha ruột của ông Hứa Thanh N). Cụ thể, ngày 24/12/1996, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hứa Văn M đối với 03 thửa đất, trong đó có thửa đất số 543; ngày 01/3/2004 tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất, trong đó có thửa đất số 01. Sau khi ông Hứa Văn M chết ngày 14/5/2014, các đồng thừa kế đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 18/12/2015, thống nhất giao cho ông Hứa Thanh N được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với hai thửa đất nêu trên. Trên cơ sở văn bản thỏa thuận phân chia di sản, ngày 31/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hứa Thanh N đối với cả hai thửa đất. Như vậy, quyền sử dụng đối với các thửa đất tranh chấp đã được Nhà nước công nhận thông qua trình tự đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

[4.2] Đối với căn cứ bà Dương Tuyết V cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp đã được ông Hứa Phước T1 và bà Trương Thị C chuyển nhượng cho bà theo giấy tay ngày 10/02/2018, Hội đồng xét xử thấy:

[4.2.1] Chứng cứ bà V xuất trình là "Hợp đồng mua bán đất" lập ngày 10/02/2018 giữa ông Hứa Phước T1, bà Trương Thị C với bà. Hợp đồng này chỉ được lập bằng giấy viết tay, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, nội dung hợp đồng không xác định cụ thể số thửa, tờ bản đồ, ranh giới, kích thước và diện tích thực tế của phần đất chuyển nhượng mà chỉ ghi nhận theo sự thỏa thuận và ước lượng của các bên. Do đối tượng của hợp đồng không được xác định một cách cụ thể nên không có căn cứ để kết luận phần đất mà các bên giao dịch chính là diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án.

[4.2.2] Đối với các lời khai của người làm chứng do bà Dương Tuyết V cung cấp nhằm chứng minh nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Hứa Phước T1, Hội đồng xét xử thấy rằng đây chỉ là nguồn chứng cứ thể hiện nhận thức, sự hiểu biết của người làm chứng về sự việc. Các lời khai này không được hỗ trợ bởi các tài liệu, chứng cứ khách quan khác như giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài liệu kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất hoặc tài liệu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập, cấp. Vì vậy, các lời khai trên không đủ giá trị chứng minh để bác bỏ các tài liệu địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đối với các thửa đất đang tranh chấp.

[4.2.3] Mặc dù bà Dương Tuyết V, bà Trương Thị C, ông Hứa Trọng C1 và bà Hứa Thị Kim T2 đều trình bày thống nhất rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà để lại cho ông Hứa Phước T1 quản lý, sử dụng, nhưng quá trình giải quyết vụ án không xuất trình được tài liệu nào chứng minh ông T1 đã được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đối với thửa đất số 543 và thửa đất số 01. Tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng ngày 10/02/2018, ông Hứa Phước T1 và bà Trương Thị C không phải là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại các Điều 167 và 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, việc bà V cho rằng quyền sử dụng đất đã được chuyển giao hợp pháp cho bà là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2.4] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ các ngày 01/4/2022 và 27/12/2022 thể hiện trên diện tích đất tranh chấp hiện có các cây trồng như xoài, so đũa, điên điển, hệ thống trụ bê tông, đường ống thoát nước ngầm và toàn bộ mặt bằng đã được san lấp. Các tài sản này đều do ông Hứa Thanh N trực tiếp đầu tư, xây dựng, quản lý và chăm sóc. Từ đó có đủ căn cứ xác định ông N là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thực tế phần đất tranh chấp. Việc ông N quản lý, sử dụng đất là tình tiết khách quan phù hợp với hiện trạng sử dụng đất được ghi nhận trong quá trình giải quyết vụ án.

[4.2.5] Đối với nội dung bà V viện dẫn Biên bản hòa giải ngày 21/12/2020 tại Ủy ban nhân dân xã L, trong đó ông N có trình bày: "Ranh giới mép lá ra mé sông của ông T1 nếu như trong phần đất này tôi có đứng tên trên giấy chứng nhận thì tôi sẽ đồng ý trả lại", Hội đồng xét xử thấy rằng lời trình bày này cần được xem xét trong tổng thể các chứng cứ của vụ án. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và Mảnh trích đo địa chính số 112-2024, khu vực được xác định từ "mép lá ra mé sông" thuộc phần tiếp giáp sông R (ký hiệu vị trí B), không thuộc phần diện tích đất tranh chấp tại các vị trí G và I theo Mảnh trích đo địa chính. Vì vậy, nội dung ông N trình bày tại buổi hòa giải không thể được hiểu là sự thừa nhận quyền sử dụng của ông Hứa Phước T1 đối với phần diện tích đất hiện đang tranh chấp.

[4.2.6] Đối với lập luận của bà Dương Tuyết V cho rằng tại Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 543 có ghi chú "thửa tiếp giáp sông R khác chủ sử dụng", từ đó cho rằng thửa đất số 01 không thuộc quyền sử dụng của ông Hứa Văn M, Hội đồng xét xử thấy lập luận này không có cơ sở. Bởi lẽ, trích lục địa chính nêu trên được lập trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động khi chuyển quyền sử dụng đất từ ông Hứa Văn M sang ông Hứa Thanh N vào năm 2015. Trong khi đó, hồ sơ địa chính thể hiện ông Hứa Văn M đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 từ ngày 01/3/2004. Do đó, nội dung ghi chú trong trích lục địa chính không làm thay đổi giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và cũng không phải là căn cứ chứng minh thửa đất số 01 thuộc quyền sử dụng của người khác.

[4.3] Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định bà Dương Tuyết V không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp, đồng thời không có căn cứ hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hứa Thanh N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V về hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp là có căn cứ.

[5] Đối với các ông, bà Hứa Văn P, Hứa Thị K, Hứa Văn T3, Hứa Văn N2, Hứa Thị N3 và Hứa Thị H1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đưa các đương sự này tham gia tố tụng ở giai đoạn sau của quá trình giải quyết vụ án là thiếu sót về tố tụng, nhưng các đương sự đều đã tham gia tố tụng, có ý kiến trình bày, không có yêu cầu độc lập, cũng không cho rằng quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng do việc tham gia tố tụng ở giai đoạn sau, không có ý kiến khiếu nại và thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết đúng đắn vụ án. Vì vậy, không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với thiếu sót nêu trên.

[6] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Tuyết V; chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V nên bà V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Tuyết V.

3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 66/2026/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ khoản 9, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 157, 158, 164, 165, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Tuyết V đối với bị đơn ông Hứa Thanh N về việc:

1.1. Yêu cầu hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 18 tháng 12 năm 2015 được lập tại Văn phòng Đ (nay là Văn phòng C4) đối với phần đất có diện tích 160,3 m^2, đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 543, tờ bản đồ số 01 và phần đất có diện tích 499,2 m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 160,3 m^2, đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 543, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh do ông Hứa Thanh N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 017303, số vào sổ cấp GCN số: CS 01040 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/12/2015.

1.3. Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 499,2 m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã P, tỉnh Tây Ninh do ông Hứa Thanh N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 017302, số vào sổ cấp GCN: CS 01041 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/12/2015.

1.4. Yêu cầu xác định phần đất có diện tích 160,3 m^2, đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 543 và phần đất có diện tích 499,2 m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 01 nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Dương Tuyết V.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn bà Dương Tuyết V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 32.600.000 đồng, số tiền này bà V đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Dương Tuyết V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà V đã nộp tổng cộng là 1.200.000 đồng theo các biên lai thu số 0008447, 0008448, cùng ngày 14/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Tây Ninh) và biên lai thu số 0011886 ngày 12/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, hoàn trả cho bà V số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 600.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Tuyết V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007420 ngày 09/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 – Tây Ninh;
- Chi cục THADS khu vực 7 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Nguyễn Phước Thanh