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

Bản án số: 832/2026/DS-PT
Ngày: 22-6-2026
V/v tranh chấp 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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 375/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 401/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 485/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ánh N, sinh năm 1958;

Địa chỉ: số A, Phan Chu T, ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn G, Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn G, Đoàn Luật sư tỉnh T.

2. Bị đơn:

- Ông Trần Văn C, sinh năm 1953.

- Bà Võ Thị N1, sinh năm 1960.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn C: bà Võ Thị N1, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 02/6/2026 được Văn phòng C2 chứng thực số 85, quyển số 01SCT/CK, ĐC)

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

- Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Tây Ninh)

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T: ông Phan Hòa N2, Chủ tịch.

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1948

- Bà Trần Thị K, sinh năm 1950

- Bà Trần Thị Hồng Đ, sinh năm 1955

- Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1950

Cùng địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Phan Văn H1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Trần Thị Kim T2, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số A đường số A, tổ F, khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1969;

Địa chỉ: P, lô C, số G chung cư N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo: các bị đơn ông Trần Văn C và bà Võ Thị N1.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 02 năm 2023 và các văn bản trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn P trình bày:

Vào khoảng năm 1997, bà Trần Thị Ánh N được cha bà là ông Trần Văn C1 cho bà phần đất diện tích 7.000m^2 đất ruộng tại vị trí G thuộc ấp G, xã V, huyện T, tỉnh Long An (nay xã T, tỉnh Tây Ninh), đến năm 2003 thì Nhà nước làm lộ kênh 79 (đường tỉnh lộ 819) thì cha bà N tiếp tục cho bà N một lô đất cặp lộ kênh 79 cất nhà ở, năm 2003 bà N ủi đất tôn nền nhà cùng một lượt với ông C, tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh). Đến năm 2016, bà N dở nhà để xây dựng lại, tiến hành thuê Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo đạc và lên mảnh trích đo số 97-2019, khi đo đạc ông Trần Văn C có ký giáp ranh cho bà. Khi bà làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì phát hiện ông Trần Văn C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BS 663719, thửa đất 702, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.314m^2 cấp ngày 02/4/2014 (nhà của cha bà N và đất bà N xây dựng nhà ở cùng trên thửa đất số 702) tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An nên xảy ra tranh chấp.

Bà Trần Thị Ánh N khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 phải liên đới trả lại cho bà N phần đất diện tích khoảng 280m^2 (diện tích đo đạc thực tế là

268m^2) tại một phần thửa 702 tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 663719, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 02/4/2014 (hiện Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh là cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân xã V, huyện T, tỉnh Long An).

Các bị đơn ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 và bà N1 là người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn C trình bày:

Vào năm 1979, cha chồng bà là ông Trần Văn C1 có đến Ủy ban nhân dân xã V, huyện T xin khai hoang khu đất G (nay là ấp G) xã T, tỉnh Tây Ninh về chia 03 phần cho 03 người gồm: ông C1 một phần, ông T1 một phần và vợ chồng bà một phần. Đến năm 1997, cha chồng bà đã giao (tặng cho) bà N phần đất của ông là 7.000m^2.

Năm 2001, vợ chồng bà có thuê máy ủi san lấp mặt bằng tại thửa 702 với số tiền 100.000.000 đồng, sau khi san lấp mặt bằng xong thì bà N, ông H1 (chồng bà N) có hỏi vợ chồng bà xin đổi đường đi vào ruộng ngang 3m x dài 39m làm đường đi và đưa cho vợ chồng bà một cái ao diện tích 500m^2 tại phần đất ruộng của bà N trong phần đất diện tích 7.000m^2 nằm phía sau nhà vợ chồng bà, vợ chồng bà thời điểm đó cũng đồng ý.

Đến năm 2005, bà N có nhờ ông C1 nói với vợ, chồng bà để bà N di dời căn nhà gỗ đến cất nhà ở trên thửa đất 702 của vợ chồng bà để thuận lợi cho việc tổ chức làm đám cưới cho con bà N thì vợ chồng bà cũng đồng ý (gồm đường vào ruộng 3m x dài 39m và một phần liền kề).

Khi bà N, ông H1 di dời nhà đi chỗ khác thì năm 2014 vợ chồng bà đến xã V kê khai làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2014. Do bà N không đồng ý chuyển đổi đất như đã thỏa thuận ban đầu nên xảy ra tranh chấp.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, ông C và bà N1 không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà N vì phần đất này là đất của vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Phan Văn H1 trình bày: Cha vợ ông là ông Trần Văn C1 có cho vợ chồng ông một phần đất diện tích khoảng 280m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 268m^2), tại một phần thửa 702 tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An, trước đó ông đã xây dựng nhà để ở, đến năm 2013 thì di dời nhà để xây nhà mới, đến năm 2019 xảy ra tranh chấp. Khi ông C làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đại diện gia đình ký giáp ranh. Ông nghĩ rằng ông C đã tách ra phần đất của đất vợ chồng ông đang ở. Đến năm 2019, ông ký hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại T tiến hành đo đạc theo mảnh trích đo địa chính số 97 – 2019 (trong hồ sơ có ông C tham gia ký giáp ranh), sau đó ông tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện phần đất của vợ chồng ông đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C. Ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà N, không có yêu cầu bổ sung.

Ủy ban nhân dân xã T không có ý kiến đối với vụ việc dân sự liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh N với ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1.

Các ông, bà thuộc hàng thừa kế của cụ C1 mong muốn bà N, ông C là chị em ruột nên sắp xếp giải quyết trong gia đình, những anh chị em của bà N, ông C không thể hiện ý kiến trong việc giải quyết tranh chấp giữa bà N và ông C bà N1, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết. Riêng ông Trần Văn H là anh cả trong gia đình có ý kiến, nên giao cho bà N được sử dụng phần đất tranh chấp và bà N phải trả lại cho ông C một khoản tiền nhất định.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và lập biên bản không tiến hành hòa giải được do vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157 và 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 28 và Điều 137 của Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ánh N về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" với ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ánh N một phần thửa đất 702, tờ bản đồ số 9, diện tích 268m^2, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh.

(Vị trí tứ cận được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 46 - 2023 ngày 09/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T).

Ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 có nghĩa vụ liên đới giao quyền sử dụng đất diện tích 268m^2 tại một phần thửa 702, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh cho bà Trần Thị Ánh N.

Bà Trần Thị Ánh N được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào Bản án này làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ánh N.

2. Ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 phải liên đới chịu 13.348.000 đồng. Bà Trần Thị Ánh N đã nộp nên ông C và bà N1 phải liên đới trả lại cho bà N số tiền 13.348.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Ánh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2025 các bị đơn ông Trần Văn C và bà Võ Thị N1 làm đơn kháng cáo, không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh ban hành Quyết định số 109/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông C và bà N1, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, bà N trình bày cho rằng, phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha bà N cho bà N, bà N đã san ủi lấy mặt bằng vào năm 2003 và xây dựng nhà năm 2005, đến năm 2016 thì tháo dỡ nhà xây dựng lại nhưng ông C không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Luật sư Nguyễn Văn G bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng, quyền sử dụng đất bà N tranh chấp có nguồn gốc của ông C1, khi bà N tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất, tiến hành đo đạc, ông C có ký giáp ranh, có những người làm chứng xác nhận là đất của bà N, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C và bà N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn C và bà Võ Thị N1 không rút đơn kháng cáo, bà N1 đồng thời đại diện cho ông C trình bày cho rằng: phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha ông C là ông Trần Văn C1 khai phá từ năm 1979 và giao cho vợ chồng ông bà quản lý, sử dụng liên tục từ đó đến nay. Năm 2001, ông bà thuê máy san lấp mặt bằng với chi phí khoảng 100.000.000 đồng. Năm 2013, ông bà kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 701, 702, tờ bản đồ số 9. Trong suốt quá trình sử dụng đất từ năm 1978 đến nay không ai tranh chấp. Bà Trần Thị Ánh N không có quyền lợi liên quan đến phần đất này nhưng vẫn khởi kiện tranh chấp và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu, buộc ông bà giao đất cho bà N, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông bà, bà N đã được cha mẹ tặng cho phần diện tích đất riêng. Việc sử dụng đất của ông C là từ năm 1978; ngày 06/01/2014 Ủy ban nhân dân xã V thẩm tra và xác định vợ chồng ông bà sử dụng ổn định các thửa đất số 701 và 702, tờ bản đồ số 9 từ năm 1984 đến nay. Khi lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Trần Văn H (anh ruột ông C và bà N) và ông Phan Văn H1 (chồng bà N) đã ký xác nhận với tư cách là hộ giáp ranh, có sự chứng kiến của T3 ấp và Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã. Ngoài ra, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đối với hai thửa đất nêu trên đã được Uỷ ban nhân dân xã công khai ngày 24/4/2013 nhưng không có ai khiếu nại, tranh chấp; sau đó ông C thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C và bà N1 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa không rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh, đồng thời phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của các bị đơn ông Trần Văn C và bà Võ Thị N1, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh, trong thời hạn luật định, đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Trần Văn C và bà Võ Thị N1, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh thấy rằng:

Về áp dụng căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án: Tại tiểu mục [1] phần nhận định của Bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận định "*Tranh chấp giữa các đương sự phát sinh trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Do đó, Tòa án áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015*" là chưa phù hợp.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đã trình bày, năm 2019 khi tiến hành thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện thửa đất của bà N đã được cấp cho ông Trần Văn C nên mới xảy ra tranh chấp. Như vậy, việc tranh chấp giữa bà Trần Thị Ánh N và ông Trần Văn C là từ năm 2019. Do đó, việc Tòa xác định tranh chấp giữa các đương sự phát sinh trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật là chưa phù hợp với thực tế.

Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định "*Đối với một phần thửa 702, tờ bản đồ số 9 diện tích 268m^2 đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh đã có trước ngày UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C nên một phần thửa 702 tờ bản đồ số 9 diện tích 268m^2 là thửa đất riêng biệt, không mang tính chất là thửa đất bị tách ra. Vì vậy, bà Trần Thị Ánh N có quyền làm thủ tục kê khai xin cấp quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là chưa phù hợp, căn cứ vào Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 26/4/2013*" (bút lục 84, 92) đã xác định ông Trần Văn C sử dụng phần đất trên có nguồn gốc tự khai phá từ năm 1978 và đã sử dụng ổn định cho đến nay. Hiện trạng vị trí thửa đất đề nghị cấp giấy không thay đổi về ranh giới, về tình trạng đất sử dụng ổn định không tranh chấp, do đó thửa đất 702 được hình thành từ khi khai phá năm 1979 và thửa đất 702 được sử dụng ổn định cho đến khi được cấp giấy, mặt khác mảnh trích đo được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất duyệt ngày 22/2/2013 (bút lục 80) khi ông C thực hiện thủ tục cấp giấy và mảnh trích đo số 46-2023 ngày 7/8/2023 đã thể hiện rõ nguyên thửa, không chia tách.

Như vậy, phần đất tranh chấp có diện tích 268m^2 thuộc một phần thửa 702, tờ bản đồ số 9 là đất trồng cây lâu năm không đủ diện tích được tách thửa. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chưa thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện ý kiến của chính quyền địa phương đối với việc tách một phần thửa 702 diện tích 268m^2. Chưa thu thập chứng cứ để xác định lời trình bày của ông C, bà N1 về việc đổi đất ngang 3m dài 39m để lấy cái ao 500m^2.

Tại mục [2.11], Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định "*Đất tranh chấp là thuộc nhóm đất nông nghiệp, trong nhóm này có đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm…trên mảnh trích đo xác định là đất trồng lúa, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác. Qua trình bày của bà N và bà N1 xác định đất tranh chấp là đang cất nhà ở và một số người khác liền kề thửa 701, 651 của ông Trần Văn C, Nguyễn Thanh T1, Trần Văn H cùng cất nhà trên cùng tuyến lộ cũng được cơ quan có thẩm quyền cấp đất ở nông thôn thuộc nhóm phi nông nghiệp và căn cứ vào biên bản thẩm định đất đang sử dụng là xây dựng nhà ở nên Hội đồng xét xử xác định phần đất diện tích 268 m^2 tại một phần thửa 702, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh là đất ở nông thôn*" là không phù hợp, trong khi phần đất này chưa chuyển mục đích sử dụng. Việc Tòa án nhận định và tuyên buộc như trên là vượt thẩm quyền, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặt khác, trong quá trình xét xử người có quyền lợi liên quan vắng mặt nhưng phần quyết định của bản án, Hội đồng xét xử không căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự là thiếu sót.

Trong vụ án nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần quyết định bản án không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận là thiếu sót.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9. Tuy nhiên, kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết. Bởi, theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 268m^2 thuộc thửa 702 tờ bản đồ số 9 là của cha bà N, ông C là ông Trần Văn C1 cho ông C, ông C kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2014. Bà N3 cũng được cha bà N3 cho bà N3 thửa 321 nằm phía sau đất ông C nên bà N3 cho rằng phần đất tranh chấp trên là của cha bà N3 cho bà N3 nên năm 2005 bà có xây dựng căn nhà gỗ sinh sống đến năm 2014 thì bà N3 tháo dỡ di dời chỗ khác, ngoài lời trình bày này bà N3 không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh bà N3 là người sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp trên nên Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N3 là không có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9; chấp nhận kháng cáo của ông C, bà N1, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 109/QĐ-VKS-DS ngày 22/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh đều được thực hiện trong thời hạn luật định, đúng thẩm quyền, hợp lệ về hình thức nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân xã T, ông Phan Văn H1, ông Trần Văn H, bà Trần Thị K, bà Trần Thị Hồng Đ, ông Nguyễn Thanh T1, bà Trần Thị Kim T2, bà Trần Thị

Kim L vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này.

[3] Về căn cứ pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 09/9/2022 và Biên bản hòa giải ngày 07/9/2022 của Ủy ban nhân dân xã V, huyện T (nay là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh), có cơ sở xác định tranh chấp giữa bà Trần Thị Ánh N với ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 phát sinh từ năm 2019, khi bà N làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và phát hiện phần đất đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Đến năm 2022, bà N gửi đơn hòa giải tại chính quyền địa phương và sau đó khởi kiện tại Tòa án, vụ án được thụ lý ngày 20/02/2023. Do đó, tranh chấp phát sinh sau thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng, tranh chấp phát sinh trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy định chi tiết Bộ luật số 33/2005/QH11 để giải quyết theo Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, vì vậy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh về nội dung này là có căn cứ. Tuy nhiên, xét nội dung tranh chấp về bản chất là tranh chấp quyền sử dụng đất, các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015 về nguyên tắc xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng đất thông qua giao dịch tặng cho không có sự khác biệt làm thay đổi bản chất việc giải quyết nội dung vụ án, nên đây là thiếu sót trong việc viện dẫn căn cứ pháp luật, cần được Hội đồng xét xử phúc thẩm khắc phục, không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đến mức phải hủy bản án sơ thẩm.

[4] Đối với việc bản án sơ thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân xã T, ông Trần Văn H, bà Trần Thị K, bà Trần Thị Hồng Đ, ông Nguyễn Thanh T1, bà Trần Thị Kim T2, bà Trần Thị Kim L sau khi đã tiến hành triệu tập hợp lệ, nhưng trong phần quyết định của bản án không viện dẫn Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự là thiếu sót, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh là có căn cứ. Tuy nhiên đây là sai sót về kỹ thuật trình bày văn bản tố tụng, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 663719 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 02/4/2014: bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng phần quyết định không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu sót, bỏ sót yêu cầu khởi kiện của đương sự. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Công văn số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao thì "*đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự*". Chính vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm sẽ xem xét trong vụ án cùng

với việc xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, không xem đây là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Trần Văn C và bà Võ Thị N1 không đồng ý giao quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ánh N thấy rằng:

[6.1] Về nguồn gốc thửa đất số 702, tờ bản đồ số 9: theo Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 26/4/2013 (bút lục 84, 92), Mảnh trích đo địa chính được Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 22/2/2013 (bút lục 80) và Mảnh trích đo địa chính số 46-2023 ngày 09/8/2023 đều thể hiện thống nhất: thửa đất số 702, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.314m², có nguồn gốc do ông Trần Văn C trực tiếp khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1978 đến nay, không có tranh chấp, không có biến động về ranh giới; thửa đất là nguyên thửa, không bị chia tách. Lời khai của bà Trần Thị Hồng Đ, ông Nguyễn Thanh T1 (bút lục 139) - là những người cùng hàng thừa kế của cụ Trần Văn C1 - cũng xác nhận thống nhất: nguồn gốc đất do cụ Trần Văn C1 khai hoang, đến khoảng năm 1977 chia cho ông Trần Văn C một phần (trong đó có thửa 702), phần đất 7.000m² còn lại cụ C1 tặng cho bà Trần Thị Ánh N vào năm 1997 - là một thửa đất khác, có lối đi riêng khoảng 3m dẫn vào, tách biệt với thửa 702.

[6.2] Bản án sơ thẩm tại nhận định cho rằng phần đất diện tích 268m² thuộc một phần thửa 702 đã có trước ngày Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C nên là thửa đất riêng biệt, không mang tính chất là thửa đất bị tách ra, từ đó công nhận quyền sử dụng đất phần diện tích này cho bà Trần Thị Ánh N. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nhận định này không có cơ sở vững chắc, mâu thuẫn với chính các chứng cứ mà cấp sơ thẩm đã viện dẫn nêu tại [2.11]: các biên bản xác minh, mảnh trích đo địa chính đều xác định thửa 702 là nguyên thửa, hình thành và sử dụng ổn định từ năm 1979 cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc tách thửa hay hình thành thửa đất mới đối với phần diện tích 268m² nêu trên. Việc cấp sơ thẩm tự suy luận, tách phần diện tích 268m² thành một thửa đất riêng biệt để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trong khi không có chứng cứ về việc tách thửa hợp pháp là không có căn cứ, không phù hợp với hồ sơ, chứng cứ của vụ án.

[6.3] Về việc xác lập quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Ánh N đối với phần diện tích 268m² đang tranh chấp: nguyên đơn có nghĩa vụ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đối với phần diện tích yêu cầu theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không có văn bản tặng cho, di chúc hay bất kỳ giấy tờ pháp lý nào thể hiện cụ Trần Văn C1 tặng cho bà Trần Thị Ánh N phần diện tích 268m² thuộc thửa 702. Lời khai của bà Trần Thị Hồng Đ, ông Nguyễn Thanh T1 xác nhận: năm 2003 bà Trần Thị Ánh N có hỏi cụ Trần Văn C1 cho cất nhà trên đất đang tranh chấp, có mặt tiền tỉnh lộ 819, ở cặp với nhà của cụ C1, mục đích "để khi nhà có đám tiệc dễ tổ chức". Như vậy, việc bà Trần Thị Ánh N được cất nhà ở tạm trên phần đất này chỉ thể hiện một sự thỏa thuận sử dụng đất mang tính tạm thời, thuận tiện cho sinh hoạt gia đình, không thể hiện ý chí tặng cho quyền sử dụng đất của cụ Trần Văn C1 hay của ông Trần Văn C đối với phần diện tích này. Lời trình bày của bị đơn về việc đồng ý cho bà N cất nhà tạm trên phần đất này để thuận tiện cho việc tổ chức đám cưới cho con, đồng thời có

sự thỏa thuận đổi lấy phần đường đi và ao diện tích khoảng 500m² thuộc phần đất 7.000m² của bà N, phù hợp với lời khai của những người làm chứng và diễn biến khách quan của vụ án, nên có cơ sở để xem xét, chấp nhận.

[6.4] Về Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 18/7/2019 (bút lục 75, 76), trong đó ông Trần Văn C có ký xác nhận tại mục "người sử dụng đất liền kề ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng": Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đây là biểu mẫu kỹ thuật do ông Phan Văn H1 (chồng bà Trần Thị Ánh N) lập khi tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất, mục đích của việc ký xác nhận chỉ nhằm xác định ranh giới, mốc giới thực tế giữa các thửa đất liền kề phục vụ công tác đo đạc kỹ thuật, không phải là văn bản thể hiện ý chí từ bỏ quyền sử dụng đất hay thừa nhận quyền sử dụng đất của người khác đối với phần diện tích đất nằm trong ranh đo đạc. Đồng thời, theo ghi chú tại mảnh trích đo địa chính số 46-2023 ngày 09/8/2023 thể hiện rõ: "Mảnh trích đo địa chính phục vụ công tác xét xử của Tòa án, không có giá trị cho việc tách thửa, hình thành thửa đất mới" và "không có giá trị pháp lý thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do đó, việc cấp sơ thẩm sử dụng tình tiết ông Trần Văn C ký xác nhận giáp ranh nêu trên làm một trong các căn cứ quan trọng để công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ánh N là chưa đánh giá đúng giá trị, bản chất pháp lý của loại tài liệu này

[6.5] Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 663719 cấp cho ông Trần Văn C: căn cứ Báo cáo số 415/BC-UBND ngày 03/6/2024 của Ủy ban nhân dân xã V và Công văn số 1392/UBND-NC ngày 07/6/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T, đều xác nhận thống nhất: hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C đối với thửa đất số 702, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.314m², được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, có niêm yết công khai hồ sơ, kết thúc niêm yết không có khiếu nại, có Biên bản thẩm định nguồn gốc đất và được trích đo địa chính, ký duyệt ngày 22/2/2013, trước khi cấp giấy chứng nhận ngày 02/4/2014. Nhận định của cấp sơ thẩm tại [2.8] cho rằng trình tự cấp giấy chứng nhận "chưa đúng quy định pháp luật" do hồ sơ không có văn bản tặng cho và không có chữ ký của những người thừa kế của cụ Trần Văn C1 là không phù hợp, bởi lẽ thửa đất 702 đã được xác định là tài sản riêng của ông Trần Văn C do cụ C1 phân chia từ trước (chia phần khi còn sống), không phải là di sản thừa kế chung cần có sự đồng ý của các đồng thừa kế, đồng thời cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã hai lần xác nhận lại tính hợp pháp của quy trình cấp giấy chứng nhận này.

[6.6] Về loại đất, mục đích sử dụng đất: bản án sơ thẩm tại [2.11] tự nhận định và xác định phần đất tranh chấp là "đất ở nông thôn" chỉ căn cứ vào hiện trạng đang xây dựng nhà ở và việc so sánh với các thửa đất liền kề, trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 663719 ghi nhận mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm khác (LNK), mảnh trích đo địa chính số 46-2023 thể hiện là đất trồng lúa (LUC), và phần đất tranh chấp chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Việc xác định loại đất, mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định, không thuộc thẩm quyền tự xác định của Tòa án trong quá trình giải quyết tranh chấp dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên đã đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ loại đất tranh chấp theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 259

Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng không được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận là chưa thu thập đầy đủ và toàn diện các chứng cứ có liên quan.

[6.7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: bị đơn ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 702, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.314m², tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh (bao gồm cả phần diện tích 268m² đang tranh chấp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 663719 cấp ngày 02/4/2014, được cấp đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N không có đủ chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đối với phần diện tích 268m² nêu trên nên yêu cầu khởi kiện về việc công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 663719 đều không có căn cứ để chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[6.8] Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 109/QĐ-VKS-DS ngày 22/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh: Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy các căn cứ kháng nghị về việc áp dụng pháp luật chưa phù hợp, việc xác định phần đất 268m² là thửa đất riêng biệt không có cơ sở, việc xác định loại đất vượt thẩm quyền, và việc bỏ sót yêu cầu khởi kiện về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Quyết định kháng nghị là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm tại các mục nêu trên. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở hồ sơ, chứng cứ hiện có trong hồ sơ vụ án đã được các bên đương sự cung cấp đầy đủ, có sự tham gia tranh tụng công khai của các đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ điều kiện và căn cứ để xem xét, giải quyết toàn diện, triệt để nội dung vụ án mà không cần phải thu thập thêm chứng cứ mới, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại từ đầu theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc khắc phục các thiếu sót, sai lầm của bản án sơ thẩm bằng việc sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vừa bảo đảm giải quyết đúng đắn nội dung vụ án, vừa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, tiết kiệm thời gian, chi phí tố tụng, phù hợp với nguyên tắc giải quyết vụ án dân sự nhanh chóng, kịp thời. Do đó, đề nghị của Viện kiểm sát về việc hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết phải chấp nhận trong trường hợp này.

[7] Về án phí, chi phí tố tụng: do sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Trần Thị Ánh N phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm tương ứng theo quy định, tuy nhiên bà N là người cao tuổi nên được xem xét miễn án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016. Các bị đơn ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C và bà Võ Thị N1

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27, 28, Điều 137, 236 của Luật đất đai năm 2024; Điều 12, 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Trần Văn C, bà Võ Thị N1 đối với phần diện tích đất thuộc một phần thửa 702, tờ bản đồ số 9, diện tích 268m^2, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh được các đương sự xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 46-2023 ngày 09/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyệt phải chịu 13.348.000 đồng, số tiền này bà N đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà N.

Ông Trần Văn C và bà Võ Thị N1 không phải chịu án phí phúc thẩm

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

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 9 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh 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

Lê Thị Kim Nga