

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 843/2025/DS-PT

Ngày: 29-12-2025

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi 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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng;

Bà Lê Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong các ngày 24 và ngày 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 537/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 743/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị V, sinh năm: 1944, CCCD số: 080144000728; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm: 1981; địa chỉ: Ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 29/5/2024, có mặt.

- Bị đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm: 1973, CCCD số: 080073012993; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Tố M, sinh năm: 1996; địa chỉ: ấp L, xã M, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2025, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đoàn Q, sinh năm: 1969; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1967; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1963; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
4. Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm: 1965; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1971; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
6. Ông Nguyễn Đoàn L1, sinh năm: 1975; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
7. Bà Nguyễn Thị Bé N, sinh năm: 1985; địa chỉ: ấp C xã M, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
8. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm: 1980; địa chỉ: Tổ B ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
9. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm: 1973; địa chỉ: Số C ấp C xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng.
10. Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm: 1973; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
11. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm: 1984, địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
12. Ông Đặng Văn T2, sinh năm: 1956; CCCD số 080056007618; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.
13. Ông Đặng Văn T3, sinh năm: 1957, CCCD số: 080057005252; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Văn T, theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2025, vắng mặt.
14. Bà Đặng Thị K1, sinh năm: 1960, CCCD số: 080162012490; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.
15. Bà Đặng Thị Ngọc T4 (còn gọi là Đặng Thị Ngọc T5), sinh năm: 1952, CCCD số: 080155006388; địa chỉ: xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.
16. Bà Đặng Thị Ngọc H2, sinh năm: 1967, CCCD số: 080167005967; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.
17. Bà Đặng Thị Ngọc K2, sinh năm: 1965; địa chỉ: Số A, đường A, Phường R, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.
18. Bà Đặng Thị D1, sinh năm: 1970; địa chỉ: Số C, đường B, Phường B, thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng.

19. Bà Đặng Thị H3, sinh năm: 1959, CCCD số: 080155900569; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Tổ M, sinh năm: 1996; địa chỉ: ấp L, xã M, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2025, có mặt.

20. Bà Đặng Thị Hồng T6, sinh năm: 1980; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

21. Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C, có đơn xin vắng.

22. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy L3, vắng mặt.

23. Bà Lê Thị H4, sinh năm: 1973, CCCD số: 080173010199; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

24. Bà Võ Thị C, sinh năm: 1971(vợ ông Q); địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

25. Chị Nguyễn Thị Quế T7, sinh năm: 2005; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, con ruột ông Q và bà C, có đơn xin vắng.

26. Chị Nguyễn Thị Ngọc Q1, sinh năm: 2006; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, con ruột ông Q và bà C, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đặng Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Huỳnh Tuấn K trình bày:

Năm 1986, bà V cùng chồng là ông Nguyễn Ngọc A (mất năm 2002) và gia đình ông Đặng Văn C1 (đã mất) và bà Trần Thị H5 (đã mất) là cha, mẹ của ông T có chuyển đổi đất cho nhau. Theo đó ông C1 giao cho vợ chồng bà quyền sử dụng thửa đất số 3419 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh; thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn bà V giao cho ông C1 thửa đất 2429. Sau khi chuyển đổi đất, bà V đã xây dựng một căn nhà trên một phần thửa đất số 3419, do con trai bà V là ông Q quản lý và bà V vẫn đang sử dụng thửa đất 3419 từ đó đến nay. Khi nhà nước tiến hành thu hồi thửa đất số 3419 để tiến hành thực hiện dự án Khu tái định cư N. Ông T cho rằng thửa đất 3419 là của cha ông T nên tranh chấp với bà V. Bà V không đồng ý với ý kiến trên của ông T. Nên bà V có gửi đơn yêu cầu hoà giải đến Ủy ban nhân dân xã T để yêu cầu hoà giải tranh chấp giữa bà V và ông T. Ngày 21/05/2024, Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hoà giải tranh chấp giữa bà V và ông T. Tại buổi hoà giải này giữa bà V và ông T không thống nhất được với nhau. Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) đã ban hành Quyết định số: 4191/QĐ-UBND, ngày 22/7/2024 về việc thu hồi toàn bộ thửa đất số 3419 để giao chủ đầu tư thực hiện dự án khu tái định cư N. Riêng đối với thửa đất số 2429 bà V đòi cho ông C1,

được gia đình ông C1 sử dụng, sau đó, gia đình ông C1 đã chuyển nhượng cho người khác.

Nay bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết xác định quyền sử dụng thửa đất số 3419 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh là của bà Đoàn Thị V để bà được nhận toàn bộ tiền giải toả, đền bù của thửa đất này.

Bị đơn ông Đặng Văn T trình bày:

Trước đây, ông Đặng Văn C1 là cha ruột của ông canh tác thửa đất số 3419, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh. Ông C1 có vợ tên là Trần Thị H5, chết năm 2009. Ông C1 đã chết năm 2018 có các người thừa kế hợp pháp là: ông Đặng Văn T2, bà Đặng Thị K1, ông Đặng Văn T3, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị Ngọc T5, bà Đặng Thị Ngọc H2, bà Đặng Thị Ngọc K2, bà Đặng Thị D1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị Hồng T6 và bà Đặng Thị Ngọc K2. Ông C1, bà H5 không có vợ khác, chồng khác, không có con nuôi, con riêng nào khác.

Phần đất đang tranh chấp trước đây gia đình bà V và ông C1 cùng chăn nuôi gà vịt với nhau, cho tiện lợi. Năm 1999, con bà V (ông Q) có xin cắt cái chòi nhỏ trao đổi qua lại bằng miệng để sử dụng mà thôi, cho đến nay, chỉ xin miệng, không có giấy tờ chứng minh. Ông Q cất nhà vào khoảng năm 1998-1999. Ông C1 không biết phần đất mình sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/4/2022 gia đình ông đã nhận được thông báo thu hồi thửa đất 3419.

Việc chuyển đổi đất diễn ra chỉ bằng lời nói vào khoảng những năm 1990, không có giấy tờ. Phần đất ông C1 thuộc thửa 3419 giao cho bà V để ông Q cất nhà, phần đất bà V để cho ông C1 nuôi vịt. Phần diện tích còn lại thửa 3419 trừ đi diện tích ông Q cất nhà thì để trống, không có ai sử dụng. Hiện phần đất bà V đổi cho ông C1 hiện không ai sử dụng, bỏ trống. Ông T không biết ai quản lý sử dụng phần đất này. Gia đình ông C1 và ông T không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất mà bà V đã hoán đổi cho ông C1. Ông T không tranh chấp phần đất bà V chuyển đổi cho ông C1 trong vụ án này, trường hợp bà V đăng ký kê khai thì ông T cũng không có ý kiến.

Nay bà V khởi kiện và yêu cầu như trên ông không đồng ý vì thửa đất số 3419 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh là của ông Đặng Văn C1. Hiện ông C1 đã chết có các người thừa kế hợp pháp là các con ruột của ông C1; để người thừa kế hợp pháp của ông Đặng Văn C1 được nhận toàn bộ tiền giải toả, đền bù của thửa đất này.

Đồng thời ông yêu cầu vô hiệu thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất bằng lời nói thửa đất số 3419, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh giữa vợ chồng bà Đoàn Thị V với ông Đặng Văn C1.

Tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã T, ông T có đồng ý hỗ trợ bà V là 300m². Hiện tại, ông T đồng ý giao thêm cho bà V phần diện tích nhà của ông Q là 132.8m². Phần diện tích này cộng lại nhân với đơn giá bồi thường là giá trị bà V được hưởng về đất. Các khoản hỗ trợ khác theo bảng chiết tính thì ông T cũng

đồng ý hỗ trợ bà V. Tuy nhiên, nếu bà V kháng cáo vụ án về Tòa án cấp trên thì ông T không đồng ý hỗ trợ bà V là 300m².

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Đoàn L1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Đoàn Q, bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Văn T1, và ông Nguyễn Văn V1 thống nhất trình bày: Các ông bà là con bà Đoàn Thị V và Nguyễn Ngọc A. Trước đây vào khoảng năm 1986 cha mẹ chúng tôi và gia đình ông Đặng Văn C1 có chuyển đổi đổi đất với nhau, theo đó cha mẹ giao ông C1 phần đất mà cha mẹ chúng tôi đang quản lý sử dụng ở gần sông giáp với đất ông C1 quản lý sử dụng cũng là phần đất hiện nay ông Nguyễn Đoàn Q đang cất nhà ở và canh tác xung quanh (nay là thửa 3419 tờ bản đồ số 4) để cả hai gia đình tiện quản lý, sử dụng.

Đối với vụ án tranh chấp về việc hoán đổi đất giữa cha mẹ các ông bà và gia đình ông C1, các ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị V và không có tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C xác định: Đối với yêu cầu khởi kiện của đương sự, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh giải quyết theo quy định pháp luật. Sau khi có Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C sẽ phối hợp thực hiện theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh, kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) xác định: Đối với yêu cầu khởi kiện của đương sự, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C, chị Nguyễn Thị Quế T7, chị Nguyễn Thị Ngọc Q1 cùng trình bày: thống nhất với lời trình bày của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T2, ông Đặng Văn T8, bà Đặng Thị K1, bà Đặng Thị Hồng T6, bà Đặng Thị Ngọc H2, bà Đặng Thị Ngọc T4, bà Đặng Thị Ngọc K2, bà Đặng Thị D1 và bà Đặng Thị H3 cùng trình bày: thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Đặng Văn T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị V về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đoàn Văn T9.

Xác định quyền sử dụng thửa đất số 3419 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo địa chính số 45-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) đo vẽ và duyệt ngày 30/6/2025 là thuộc quyền sử dụng của bà Đoàn Thị V.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn T về việc: Xác định quyền sử dụng thửa đất số 3419 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây

Ninh là của ông Đặng Văn C1. Hiện ông C1 đã chết có các người thừa kế hợp pháp là: ông Đặng Văn T2, bà Đặng Thị K1, ông Đặng Văn T3, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị Ngọc T5, bà Đặng Thị Ngọc H2; bà Đặng Thị Ngọc K2, bà Đặng Thị D1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị Hồng T6, bà Đặng Thị Ngọc K2; để người thừa kế hợp pháp của ông Đặng Văn C1 là ông Đặng Văn T2, bà Đặng Thị K1, ông Đặng Văn T3, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị Ngọc T5, bà Đặng Thị Ngọc H2; bà Đặng Thị Ngọc K2, bà Đặng Thị D1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị Hồng T6, bà Đặng Thị Ngọc K2 được nhận toàn bộ tiền giải toả, đền bù của thửa đất này.

Vô hiệu thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất bằng lời nói đối với thửa đất số 3419, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh giữa vợ chồng bà Đoàn Thị V với ông Đặng Văn C1.

3. Bà Đoàn Thị V liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh; Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C nhận tiền bồi thường và hỗ trợ theo nội dung Quyết định số 4191/QĐ-UBND ngày 22/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực Nhà nước thu hồi đất,-bảng chiết tính kèm theo Phương án bồi thường số 2555/PA.BQLDAĐTXD ngày 18/7/2024 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C (cũ).

4. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: 3.650.000 đồng. Bà V đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của bà V được chấp nhận nên ông T trả lại cho bà V số tiền này.

5. Về án phí: Ông Đặng Văn T chịu án phí là 600.000 đồng. Tạm ứng án phí, ông T đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0014308 ngày 18/4/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc) chuyển sang án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 09/9/2025, bị đơn ông Đặng Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đoàn Thị V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Đặng Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Tố M trình bày: Nguồn gốc thửa đất từ ông Đặng Văn C1 là cha của ông T canh tác lúa và chăn nuôi gà vịt từ năm 1975. Khoảng năm 1992-1993 ông C1 có đắp gò xây nhà lá cho con gái của ông là bà Đặng Thị H3, vài năm sau đó bà H3 lấy chồng và không còn ở trên thửa đất này. Do gia đình bà V có hoàn cảnh khó khăn nên xin ông C1 cho ông Q ở nhờ trên căn nhà lá mà ông C1 đã xây dựng trước đó. Do ý thức được do không phải là đất của mình nên bà V mới xin cho ông Q ở nhờ trên

phần đất này. Phần tường nhà là được ông Q gia cố vào khoảng năm 2023 sau khi có thông tin quy hoạch.

Việc xin ở nhờ hoàn toàn mâu thuẫn với việc hoán đổi đất, vì người nhận đất, trao đổi đất không có lý do gì phải xin ở nhờ trên chính phần đất của mình. Trong suốt thời gian sinh sống, ông Q và bà V ý thức được không phải phần đất của mình nên không trồng trọt canh tác, khai thác giá trị kinh tế xung quanh căn nhà này. Trên thực tế thửa 3419 ngoài căn nhà của ông Q là tài sản cố định, thì chỉ có vài hồ nước bê tông di chuyển được theo biên bản thẩm định của tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, đây thể hiện không phải việc hoán đổi đất.

Dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên sổ mục kê, các hồ sơ địa chính đều thể hiện thửa đất 3419 là của ông Đặng Văn C1. Khi có quyết định thu hồi đất, cơ quan xác định ông T là người thừa kế hợp pháp của ông C1 chứ không phải gia đình của bà V hay ông Q.

Việc hoán đổi đất giữa ông C1 và bà V chỉ là thỏa thuận miệng, không được lập bằng văn bản, việc hoán đổi thực tế có hay không các bên đều không chứng minh được. Việc thừa nhận của ông T trước đó chỉ thừa nhận sự kiện pháp lý việc hoán đổi đất, không thừa nhận về hiệu lực của việc hoán đổi, không có xác định thửa đất để làm phát sinh quyền sử dụng đất.

Tại buổi làm việc với Ban quản lý dự án, người đại diện bà V yêu cầu chia số tiền được đền bù với ông T, cho thấy rằng thửa đất 3419 này không phải của bà V.

Tại các buổi làm việc, cũng như phiên tòa sơ thẩm bà V khẳng định có việc hoán đổi đất với ông C1 nhưng bà V không chỉ ra được vị trí thửa đất hoán đổi. Tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 06/7/2025, bà V đề nghị Tòa án xác định phần diện tích mà bà đã hoán đổi cho ông C1 có diện tích và tình trạng sử dụng như thế nào, nếu đất không có chủ sử dụng thì bà V sẽ chấp nhận với ông T. Văn bản trình bày ý kiến các người làm chứng phía bà V cung cấp có ông Lê Văn C2, Nguyễn Văn H6, ông Nguyễn Văn Đ xác định có việc hoán đổi giữa bà V và ông C1 cũng như vị trí thửa đất là không phù hợp. Bởi vì các văn bản do các ông bà tự làm, tự ký tên không có xác nhận cũng như chính thực chữ ký của cơ quan có thẩm quyền, văn bản không ghi ngày tháng và việc xác nhận của ông Nguyễn Văn Ú cũng chưa phù hợp, do chưa xác định được vai trò của ông Ú trong văn bản là gì. Mặc khác, chính gia đình bà V cũng không xác định được vị trí thửa đất hoán đổi nhưng người hàng xóm chỉ ra được vị trí chính xác. Tại bảng mô tả ranh giới mốc giới thiếu chữ ký của các chủ thửa đất liền kề, nhưng tòa cấp sơ thẩm đưa chứng cứ vào nhận định là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập hồ sơ cấp giấy của bà Đặng Thị H3 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, không yêu cầu các cơ quan khác cung cấp. Do hồ sơ cấp giấy của bà H3 là cấp lần đầu năm 1997 do đó có thể không lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận thửa đất 3419 cho bà V theo tinh thần của Á lệ số 15/2017 và án lệ số 40/2024 là chưa phù hợp, bởi lẽ theo các án lệ nói trên việc công nhận quyền sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận chỉ được đặt ra khi người được công nhận trực tiếp quản lý sử dụng liên tục công khai toàn bộ thửa đất

và ổn định. Trong vụ án này thửa đất 3419 chưa từng được bà V kê khai đăng ký, cũng không ghi nhận việc bà V kê khai đăng ký cũng không ghi nhận quản lý sử dụng của bà V trong hồ sơ địa chính. Bà V cũng không trực tiếp canh tác quản lý sử dụng thửa đất mà chỉ xin cho con ở nhờ trên một phần thửa đất, không sử dụng các phần còn lại của thửa 3419. Việc sử dụng này không toàn diện và liên tục với tư cách là người sử dụng. Từ các lập luận trên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận thửa đất 3491 cho bà V là chưa có căn cứ pháp lý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị V.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Tuấn K trình bày: Ông không đồng ý các lập luận trên của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 3419: hai bên đương sự đều thừa nhận thửa 3419 có nguồn gốc là của ông Đặng Văn C1. Theo Mảnh trích đo địa chính số 45 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 03/6/2025 thửa 3419 tên người sử dụng đất theo hồ sơ địa chính là ông Đặng Văn C1. Tại Biên bản họp trao đổi vướng mắc có liên quan đến chủ sử dụng thửa 3419 ngày 21/5/2024 của Ban QLDA ĐTXD UBND huyện C thể hiện thửa 3419 theo sổ mục kê tên ông Đặng Văn C1, hiện trạng có nhà của ông Nguyễn Đoàn Q (con bà Đặng Thị V2), thửa 3419 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng do bà Đoàn Thị V đang quản lý sử dụng. Ông Đặng Văn T là con của ông Đặng Văn C1 trình bày phần đất này gia đình ông trực tiếp sử dụng chăn nuôi do đất của hai bên liền kề nhà có nuôi gà vịt ra ăn lúa nên thực hiện hoán đổi đất cho thuận tiện. Trong quá trình sử dụng nhà bà V có xin cho ông Nguyễn Đoàn Q cất nhà, sau này mới biết đất chưa cấp giấy chứng nhận.

Tại Biên bản hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã T ngày 12/6/2024, ông T thừa nhận thửa 3419 có nguồn gốc của ông Đặng Văn C1 sử dụng để cấy lúa trước năm 1975, đến khoảng năm 1987-1988 thì có hoán đổi thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc A (ông Bảy T10) cùng vợ là bà Đoàn Thị V để thuận tiện cho việc chăn nuôi gà vịt và canh tác của đôi bên. Việc hoán đổi hai bên chỉ trao đổi bằng miệng. Bà Đặng Thị Ngọc H2 (con ông C1, bà H5) cũng thừa nhận tại Bản tường trình ngày 21/7/2025 là ông C1 có đổi đất với chú 7 Truyền (chồng bà V), việc đổi đất chỉ nói miệng, con của chú 7 Truyền cũng đã đắp nền cất nhà ở trên đất. Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/7/2024 thể hiện thửa 3419, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.639m² tên người sử dụng đất là bà Đoàn Thị V.

Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 18/7/2025 có nội dung “đại diện Tòa án, cán bộ địa chính xã T và ông Đặng Văn T đang khảo sát tại phần đất mà vợ chồng

bà V hoán đổi cho ông Đặng Văn C1 thuộc thửa đất số 2429, tờ bản đồ số 4, đất tại xã T, ấp T, lọa đất lúa...” ông T đã ký tên xác nhận vào phần người trình bày. Theo hồ sơ cấp giấy thửa đất số 2429, diện tích 1.991m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị H3, cấp lần đầu ngày 19/5/1997, cấp lại ngày 29/4/2021. Theo công văn số 121/CV-CAX ngày 08/8/2025 của Công an xã T, tỉnh Tây Ninh thì bà Đặng Thị H3 là một trong những người con của ông Đặng Văn C1. Ngày 16/9/2025, bà H3 có tờ trình trình bày thể hiện bà là chủ thửa đất 2429, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.991m² do UBND huyện C cấp.

Những người làm chứng gồm ông Lê Văn C2, ông Nguyễn Văn H6, ông Nguyễn Văn Đ là hàng xóm lâu năm của bà Đoàn Thị V và ông Đặng Văn C1 (Văn bản trình bày ý kiến ngày 15/7/2025) đều xác nhận có biết việc hoán đổi đất giữa gia đình bà V và gia đình ông C1, gia đình ông C1 giao cho gia đình bà V thửa đất hiện nay con bà V là Nguyễn Đoàn Q cất nhà và canh tác xung quanh, còn gia đình bà V giao cho gia đình ông C1 thửa đất ở gần sông.

Như vậy, căn cứ vào sự thừa nhận của ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị Ngọc H2, lời trình bày của những người hàng xóm lâu năm của gia đình bà V, ông C1 và những tài liệu toà án thu thập được có căn cứ xác định giữa gia đình bà V và gia đình ông C1 có sự hoán đổi đất trên thực tế. Việc hoán đổi này dựa trên sự tự nguyện bà V, ông C1 và xuất phát từ nhu cầu sử dụng đất của các bên. Con gái ông C1 là bà Đặng Thị H3 đã đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2429 và hiện bà H3 đã chuyển nhượng thửa 2429 cho người khác. Đối với thửa 3419, gia đình bà V trực tiếp canh tác và quản lý thửa đất này từ khi hoán đổi đất đến nay nhưng chưa đăng ký kê khai cấp giấy, quá trình sử dụng đất bà V có cho con trai là ông Q xây nhà ở trên đất, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2025 thì nhà có kết cấu tường xây gạch, mái tole xi măng, xà gồ gỗ, nền lót gạch men, nhà vệ sinh bên trong..., hiện vợ chồng và các con ông Q đang sinh sống. Do đó, có cơ sở để công nhận việc đổi đất trên thực tế nên có căn cứ xác định quyền sử dụng thửa đất số 3419, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh là của bà V.

Từ những căn cứ trên, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T là có cơ sở, kháng cáo của ông Đặng Văn T không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T:

Xét thấy, bà Đoàn Thị V trình bày thừa nhận thửa đất số 3419, diện tích 1.639m², loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc của ông Đặng Văn C1 (đã chết) và bà Trần Thị H5 (đã chết) là cha mẹ ruột của ông Đặng Văn T. Năm 1986, bà cùng chồng là ông Nguyễn Ngọc A (đã chết năm 2002) thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông Đặng Văn C1 và bà Trần Thị H5, cụ thể: vợ chồng bà lấy thửa đất số 2429 diện tích 1.991m² loại đất LUK, thuộc tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) chuyển đổi với thửa đất số 3419 diện tích 1.639m², loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) của vợ chồng ông C1, bà H5. Thực hiện thoả thuận, vợ chồng ông C1, bà H5 đã giao thửa đất số 3419 diện tích 1.639m², loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) cho gia đình bà quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay nhưng chưa tiến hành kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đồng thời, vợ chồng bà đã giao cho vợ chồng ông C1, bà H5 thửa đất số 2429, diện tích 1.991m² loại đất LUK, thuộc tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), sau đó ông C1, bà H5 đã cho con là bà Đặng Thị H3 thửa đất trên và bà Đặng Thị H3 đã Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận lần đầu vào ngày 19/5/1997 và cấp đổi lần hai vào 29/4/2021. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H3 tại tờ trình ngày 16/9/2025 xác định thửa đất số 2429 diện tích 1.991m² loại đất LUK, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) không phải ông C1, bà H5 cho bà mà do Tập đoàn xã T giao đất cho bà canh tác. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, bà H3 lại trình bày thửa đất trên có nguồn gốc do cha chồng bà cho. Thấy rằng, lời trình bày của bà H3 tại Tờ trình ngày 16/9/2025 và tại phiên toà phúc thẩm là mâu thuẫn với nhau, mặt khác bà H3 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Trong khi đó, tại biên bản hoà giải ngày 12/6/2024 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Long An, bị đơn ông Đặng Văn T trình bày: *“Nguồn gốc thửa đất số 3149, tờ bản đồ số 04 do cha tôi Đặng Văn C1 trực tiếp quản lý sử dụng vào mục đích cấy lúa từ trước năm 1975. Cha tôi canh tác lúa thửa đất lúa tại thửa đất trên cho đến năm 1987-1988 thì hoán đổi thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc A (ông Bảy T10) cùng vợ là bà Đoàn Thị V để thuận tiện cho việc nuôi gà vịt và canh tác của đôi bên. Việc hoán đổi giữa cha tôi và ông Nguyễn Ngọc A (ông Bảy T10) cùng vợ là bà Đoàn Thị V chỉ thực hiện hình thức hoán đổi miệng không có thực hiện giấy tờ pháp lý và việc hoán đổi chỉ mang hình thức hoán đổi để thuận tiện cho việc canh tác và sử dụng của đôi bên”*. Tại Bản tường trình ngày 21/7/2025, bà Đặng Thị Ngọc H2 (con ông C1, bà H5) cũng thừa nhận là ông C1 có đổi đất với chú 7 Truyền (chồng bà V), việc đổi đất chỉ nói miệng, con của chú 7 Truyền cũng đã đắp nền cất nhà ở trên đất. Mặt khác, tại Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 18/7/2025 thì bị đơn ông Đặng Văn T đã xác định thửa đất mà vợ chồng bà V dùng để hoán đổi cho ông Đặng Văn C1 là thửa đất số 2429, tờ bản đồ số 04, đất xã T, ấp T, loại đất trồng lúa. Như vậy, bị đơn ông Đặng Văn T và người có quyền lợi liên quan bà Đặng Thị Ngọc H2 thừa nhận trước đây giữa ông C1, bà H5 với vợ chồng bà V có thoả thuận việc chuyển đổi đất và bị đơn ông T cũng xác định vợ

chồng bà V dùng thửa đất số 2429, tờ bản đồ số 04, đất xã T, ấp T, loại đất trồng lúa để chuyển đổi lấy thửa đất số 3149, tờ bản đồ số 04 của ông Đặng Văn C1. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị V, xác định thửa đất số 3149, tờ bản đồ số 04 thuộc quyền sử dụng của bà V là có căn cứ.

Mặt khác, hiện tại thửa đất số 3149, tờ bản đồ số 04 đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An ban hành Quyết định thu hồi đất số 3955/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 thu hồi thửa đất số 3419 để thực hiện khu tái định cư N và quyết định số 4191/QĐ-UBND ngày 22/7/2024 về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực nhà nước thu hồi đất để giao cho Công ty TNHH S đầu tư dự án Khu tái định cư N tại xã T huyện C nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà V được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để nhận toàn bộ tiền bồi thường và các khoản hỗ trợ khi thu hồi thửa đất số 3149, tờ bản đồ số 04 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T. Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đặng Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 184, Điều 186, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 246, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án; Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 15/2017/AL và Án lệ số 40/2021/AL của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị V về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đoàn Văn T9.

Xác định quyền sử dụng thửa đất số 3419 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo địa chính số 45-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) đo vẽ và duyệt ngày 30/6/2025 là thuộc quyền sử dụng của bà Đoàn Thị V.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn T về việc: Xác định quyền sử dụng thửa đất số 3419 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, tỉnh Tây Ninh là của ông Đặng Văn C1. Hiện ông C1 đã chết có các người thừa kế hợp pháp là: ông Đặng Văn T2, bà Đặng Thị K1, ông Đặng Văn T3, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị Ngọc T5, bà Đặng Thị Ngọc H2; bà Đặng Thị Ngọc K2, bà Đặng Thị D1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị Hồng T6, bà Đặng Thị Ngọc K2; để người thừa kế hợp pháp của ông Đặng Văn C1 là ông Đặng Văn T2, bà Đặng Thị K1, ông Đặng Văn T3, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị Ngọc T5, bà Đặng Thị Ngọc H2; bà Đặng Thị Ngọc K2, bà Đặng Thị D1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị Hồng T6, bà Đặng Thị Ngọc K2 được nhận toàn bộ tiền giải toả, đền bù của thửa đất này.

Vô hiệu thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất bằng lời nói đối với thửa đất số 3419, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh giữa vợ chồng bà Đoàn Thị V với ông Đặng Văn C1.

3. Bà Đoàn Thị V được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh; Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C để nhận tiền bồi thường và hỗ trợ theo nội dung Quyết định số 4191/QĐ-UBND ngày 22/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực Nhà nước thu hồi đất, kèm theo bảng chiết tính kèm theo Phương án bồi thường số 2555/PA.BQLDAĐTXD ngày 18/7/2024 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C (cũ).

4. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Buộc ông Đặng Văn T phải nộp số tiền 3.650.000 đồng, để thanh toán lại cho bà Đoàn Thị V.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0014308 ngày 18/4/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0003982 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân