

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 233/2026/DS-PT
Ngày: 25- 02 - 2026
“Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy 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: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân Tây Ninh.

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

Trong ngày 23 và ngày 25 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1155/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An). (có mặt)

2. *Bị đơn:*

Ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1956

Bà Lê Thị P, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị P: Ông Lâm Văn Đ (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2025 - Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P: Luật sư Nguyễn Tiểu L1 - Công ty L2 (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lâm Thị T, sinh năm 1951, Địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An). (có mặt)

3.2. 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 (vắng mặt có đơn đề nghị vắng mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn T1- Trưởng phòng Kinh tế xã M (có mặt)

- *Người kháng cáo: Ông Lâm Văn L, ông Lâm Văn Đ và bà Lê Thị Phí .*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ngày 06/3/2024, ngày 26/3/2025, ngày 05/8/2025, các văn bản tiếp theo và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Lâm Văn L trình bày và yêu cầu:

Trước đây cha mẹ của ông L, ông Đ, bà T là ông Lâm Văn T2 (sinh năm 1925, chết 1965) và bà Nguyễn Thị Đ1 (sinh năm 1929, chết 2019) có khai dờ khoảng 60.000m² đất ruộng. Sau khi ông T2 chết thì năm 1990 bà Đ1 đã chia đất cho các con canh tác, phần của ai nấy đăng ký quyền sử dụng đất. Bà T đăng ký và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được cho từ năm 1998. Tháng 12 năm 2019, bà T là chị ruột của ông L, ông Đ tặng cho ông L tất cả quyền sử dụng đất mà bà đã được chia và đứng tên quyền sử dụng đất, trong đó có các thửa 2514, 2517, 2707, tờ bản đồ số 7, xã M. Trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền thì ông L xin hợp 03 thửa 2514, 2517, 2707 thành thửa 4830, diện tích 8.467m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 869287 ngày 17/01/2020. Sau đó ông L phát hiện ông Đ đã san lấp và sử dụng lấn sang một phần thửa 4830 (Khu B + Khu C + Khu D) của Mảnh trích đo địa chính số 410-2024 ngày 06-11-2024, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 22/11/2024 (gọi tắt là M trích đo địa chính 410-2024). Ông L, bà T nhiều lần yêu cầu ông Đ, bà P trả lại phần diện tích đất lấn chiếm nhưng ông Đ, bà P không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Ông L khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà P trả lại cho ông L diện tích 2.005m² thuộc một phần thửa 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh (là khu C + Khu D) của mảnh trích đo địa chính 410-2024. Ông L không tranh chấp đối với diện tích Khu B (diện tích 375m²).

Trong đơn khởi kiện ngày 26/3/2025, ông L còn yêu cầu giải quyết đối với các thửa 2516, 2706, 2703, tờ bản đồ số 7 xã M nhưng sau đó ông L đã rút yêu cầu khởi kiện đối với các thửa 2516, 2706, 2703, tờ bản đồ số 7 xã M.

Theo các đơn phản tố ngày 01/8/2024, ngày 19/8/2025, các văn bản tiếp theo và trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Lâm Văn Đ và bà Lê Thị P do ông Lâm Văn Đ đại diện theo ủy quyền trình bày và yêu cầu:

Ông Đ, bà P không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L. Nguồn gốc đất đang tranh chấp có diện tích 2.005m² thuộc một phần thửa 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh là của ông Đ đã được mẹ ruột là bà Nguyễn Thị Đ1 tặng cho ông Đ, bà P năm 1983. Ông Đ, bà P sử dụng ổn định từ năm 1983 đến nay nhưng khi nhà nước có chủ trương cấp đất thì ông Đ đăng ký sót nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ, bà P quản lý, sử dụng ổn định để trồng lúa nước từ năm 1983 cho đến nay, không tranh chấp với ai. Sau khi bà T tặng cho ông L đất và ông L muốn chuyển nhượng cho người khác thì ông Đ mới phát hiện bà T đã tự đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sau đó tặng cho ông L và ông L xin nhập thửa là diện tích đất mà ông Đ, bà P đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay (khu C + Khu D của mảnh trích đo địa chính 410-2024) là không đúng thực tế, không đúng đối tượng. Vì vậy, ông Đ, bà P phản tố yêu cầu:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh do bà Lâm Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị T với ông Lâm Văn L đối với diện tích đất 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh (được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực số 242, quyền số 01/2019-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 13/12/2019).

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh do ông Lâm Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận cho ông Đ, bà P phần đất diện tích 2.005m² thuộc một phần thửa đất 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh để ông Đ, bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị T trình bày: bà T thống nhất theo trình bày và yêu cầu của ông L. Nguồn gốc đất của cha mẹ ruột bà T cũng là cha mẹ của ông L, ông Đ cho đã lâu không nhớ cho năm nào. Khi cho chỉ nói miệng, thời điểm cho đất cho các con bà Đ1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần ai nấy canh tác và đến năm 1997 đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay không ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Vì điều kiện ở xa nên bà T cho ông Đ mượn một phần diện tích đất để canh tác. Vì là chị em ruột nên khi cho mượn đất không làm giấy tờ gì. Tháng 12 năm 2019, bà T tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L. Ông L làm thủ tục nhập thửa thì ông Đ không trả lại đất

cho ông L sử dụng nên phát sinh tranh chấp. Trong vụ án này bà T không có yêu cầu độc lập với ai.

Tại văn bản số 2057/UBND-TNMT ngày 04/6/2025 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã có ý kiến như sau: Về nguồn gốc đất các thửa đất 2514, 2517, 2707, tờ bản đồ số 07, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 156788, số vào sổ 01252 QSĐĐ/0606-LA ngày 19/05/1998 (nguồn gốc đất do cha mẹ để lại và sau này phân chia cho các con). Các thửa đất 2514, 2517, 2707, trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị T căn cứ vào đơn xin cấp giấy của bà T với 14 thửa đất. UBND xã M xét và đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị T. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với 14 thửa đất trong đó các thửa 2514, 2517, 2707 không có xác minh, kiểm tra, đo đạc thực tế, ký xác nhận ranh giới với người sử dụng đất liền kề và cắm mốc giới là do căn cứ vào biên bản họp xét của Hội đồng đăng ký xét cấp quyền sử dụng đất, Tờ trình của xã M để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đúng trình tự thủ tục của Luật Đất đai năm 1993. Ngày 13/12/2019, bà T có Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L đối với 09 thửa đất trong đó có 03 thửa 2514, 2517, 2707, tờ bản đồ số 7 xã M, huyện Đ tỉnh Long An hiện đang tranh chấp và hợp thửa thành thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.467m², xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 869287 ngày 17/01/2020. UBND huyện Đ (trước khi thực hiện chính quyền địa phương hai cấp) không đồng ý việc ông Đ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 4830, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Lâm Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đồng ý việc ông Lâm Văn Đ yêu cầu công nhận diện tích đất đang tranh chấp cho ông Đ. Vì phần đất này đã có Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà T cho ông L và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 869287 ngày 17/01/2020. Đối với thửa đất 2703, tờ bản đồ số 07, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn Đ căn cứ vào đơn xin cấp giấy của ông Lâm Văn Đ với 10 thửa đất. UBND xã M xét và đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn Đ trong đó có thửa đất 2703 tờ bản đồ số 07, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 157597, số vào sổ 00781 QSĐĐ/0606-LA ngày 19-5-1998.

Tại văn bản số 299/PĐ-UBND ngày 16/4/2025, Ủy ban nhân dân xã M đã có ý kiến như sau: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 2514, 2517, 2707 (cho bà T), thửa 2703 (cho ông Đ) nguồn gốc đất do cha mẹ để lại và sau này phân chia cho các con. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 2514, 2517, 2707 cho bà T căn cứ vào đơn xin cấp giấy của bà T. Tại thời điểm cấp giấy đất do gia đình ông Đ quản lý, sử dụng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 2514, 2517, 2707 (cho bà T), thửa 2703 (cho ông Đ) đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Hiện các thửa

2514, 2517, 2707 đã được gộp thành thửa 4830 nhưng ông Đ trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1983 đến nay.

Tại văn bản số 2069/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 05/5/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T đã có ý kiến như sau: Bà Lâm Thị T được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 156788 (số vào sổ 01252 QSDĐ/0606-LA ngày 19/5/1998, trong đó có các thửa 2514 diện tích 2.659m², thửa 2517 diện tích 1.104m², thửa 2707 diện tích 4.704m². Ngày 13/12/2019, bà T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất 2514, 2517, 2707 cho ông L, hợp đồng được UBND xã M chứng thực số 242 quyền số 01/2019-TP/CC-SCT/HĐGD. Ông L nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận tặng cho quyền sử dụng đất và có đơn xin hợp các thửa đất 2514, 2517, 2707 thành thửa 4830, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.467m², loại đất LUC và được Sở T (nay là Sở N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 869287 (số vào sổ CS 09719) ngày 17/01/2020. Việc Sở T (nay là Sở N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông L là đúng thẩm quyền, đúng trình tự theo quy định pháp luật. Pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Do đó yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đứng tên thuộc một phần thửa 4830 là không phù hợp với quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn L đối với ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các thửa 2516, 2706, 2703, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã M, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn L đối với ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” diện tích 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P đối với ông Lâm Văn L về việc: Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Lâm Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P đối với ông Lâm Văn L về việc “Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký giữa bà Lâm Thị T ký tặng cho ông Lâm Văn L đối với diện tích đất 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh (được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực số 242, quyền số 01/2019-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 13/12/2019).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P đối với ông Lâm Văn L về việc: yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Lâm Văn L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P về việc: Công nhận cho ông Đ, bà P phần đất có diện tích 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh để ông Đ, bà P được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P phải trả cho ông Lâm Văn L diện tích đất 2.005m², thuộc một phần thửa 4830, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, nay thuộc ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh là khu D + khu C của Mảnh trích đo địa chính số 410-2024 ngày 06/11/2024 của Trung tâm Q khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 22/11/2024 (được đính kèm bản án). Đất hiện do ông Lâm Văn L đứng tên quyền sử dụng đất số CU 869287 (số vào sổ CS 09719) được Sở T cấp ngày 17/01/2020 do (nay là Sở N) cấp, có tứ cận:

Đông giáp thửa 2703 và đường G; Tây giáp thửa 4830 (phần còn lại); Nam giáp thửa 2808; Bắc giáp thửa 2706,

Vị trí tiếp giáp và độ dài cụ thể từng cạnh của tổng diện tích đất 2.005m² thuộc một phần thửa 4830, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, nay thuộc ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh theo mảnh trích đo địa chính số 410-2024 ngày 06/11/2024 của Trung tâm Q khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 22/11/2024.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo quy định của pháp luật về đất đai phù hợp như án tuyên khi đương sự có yêu cầu.

- Buộc ông Lâm Văn L phải trả cho ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P 108.270.000đồng công sức cải tạo, gìn giữ đất.

3. Về chi phí tố tụng: ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P phải chịu 16.440.000 đồng. Ông Đ đã nộp tạm ứng và chi phí xong 10.000.000đồng. Ông L đã nộp tạm ứng và chi phí xong 6.440.000đồng. Buộc ông Đ, bà P phải trả lại cho ông L 6.440.000 đồng.

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lâm Văn L phải chịu 5.413.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ với 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông L đã nộp theo biên lai thu số 0004507 ngày 14/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ. Ông L còn phải nộp tiếp 5.113.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lâm Văn Đ và bà Lê Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 09 tháng 10 năm 2025 ông Lâm Văn L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý hoàn trả cho ông Đ, bà P chi phí quản lý gìn giữ đất đến năm 2025 với số tiền là 108.270.000 đồng.

Ngày 07 tháng 10 năm 2025 ông Lâm Văn Đ và bà Lê Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông L, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phản tranh luận:

Ông L trình bày: Đất mẹ cho bà T, bà T được cấp giấy đúng quy định của pháp luật, bà T cho ông Đ mượn đất 02 năm để cấy lúa cúng bà N, sau đó ông Đ bà P chiếm đất làm luôn không trả đất cho bà T. Phần đất tranh chấp bà T đã tặng cho ông L đúng quy định của pháp luật và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Án sơ thẩm buộc ông Đ bà P trả đất cho ông L nhưng lại buộc ông L phải hoàn trả cho ông Đ công sức cải tạo, gìn giữ đất với số tiền tương đương 30% giá trị quyền sử dụng đất là không có căn cứ vì phần đất này trước khi ông Đ sử dụng vẫn là trồng lúa, ông Đ chỉ sử dụng đất trồng lúa và hưởng lợi từ việc thu hoạch lúa mà không có san lấp cải tạo gì. Do đó, ông L không đồng ý bồi thường công sức cải tạo đất cho ông Đ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ bà P trình bày: ông L, ông Đ, bà T xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ tạo lập và chia cho các con, bà T cho rằng đất tranh chấp được mẹ cho và đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế ông Đ đã sử dụng đất từ năm 1983 đến nay, ông Đ trình bày đất tranh chấp được mẹ cho, nhưng khi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế nên không phát hiện ông Đ bị cấp sót thửa tranh chấp. Bà T cho rằng cho ông Đ mượn đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, ông Đ không thừa nhận việc mượn đất của bà T. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thì đất do ông Đ trực tiếp sử dụng nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với phần đất tranh chấp là không đúng đối tượng, do đó ông Đ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đối với phần đất tranh chấp là có căn cứ. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đối với phần đất tranh chấp không đúng đối tượng nên ông Đ yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất giữa bà T với L đối với phần đất tranh chấp là có cơ sở. Ông Đ đã sử dụng đất tranh chấp từ năm 1983 đến nay là hơn 40 năm do đó ông Đ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà P sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đ và bác yêu cầu khởi kiện của ông L.

Bà T trình bày: Phần đất tranh chấp được mẹ cho bà T vào khoảng năm 1989 – 1990, sau khi được cho đất bà T có sử dụng đất được khoảng 2-3 năm, sau đó bà T cho ông Đ mượn đất để cấy nếp cúng giỗ ông bà ngoại, sau này bà T có đòi lại đất nhưng ông Đ không trả, đến năm 2019 bà T tặng cho lại quyền sử dụng đất cho ông L nên bà T không đồng ý việc hủy giấy của bà và hủy hợp đồng tặng quyền sử dụng đất giữa bà với ông L. Đề nghị Tòa án buộc ông Đ bà P trả đất cho ông L.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông L, ông Đ, bà P trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, 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 việc giải quyết vụ án: Án sơ thẩm buộc ông Đ trả đất cho ông L là có căn cứ, nhưng buộc ông L phải bồi thường công sức cải tạo, gìn giữ đất cho ông Đ với số tiền 108.270.000 đồng là không phù hợp vì ông Đ chỉ sử dụng đất để trồng lúa và hưởng lợi từ việc thu hoạch lúa mà không có san lấp hay cải tạo gì, vì vậy đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông L, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông L phải bồi thường công sức cải tạo, gìn giữ đất cho ông Đ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của L, ông Đ, bà P trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Đ, bà P yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, diện tích 2005m² thuộc một phần thửa 4830; Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với L diện tích 2005m² thuộc một phần thửa 4830; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L đối với phần đất có diện tích 2005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh. Xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: ông L, bà T, ông Đ đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ là cụ T2 và cụ Đ1 tạo lập. Khoảng năm 1989 – 1990 cụ Đ1 chia đất cho các con sử dụng (chia bằng miệng không lập giấy tờ) và sau đó các con tự đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không cần chứng minh.

[2.2] Ông L, bà T trình bày phần đất tranh chấp trước đây là thửa 2707 do cụ Đ1 chia cho bà T và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ trình bày đất tranh chấp do cụ Đ1 cho ông Đ nhưng ông Đ đăng ký sổ thửa. Theo sổ mục kê năm 1997 của xã M ghi nhận thửa 2707 do bà T sử dụng, thửa 2703 do ông Đ sử dụng là phù hợp với nội dung đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và bà T. Ngoài diện tích đất tranh chấp, tiếp giáp với đường G là thửa 2703, 2705 ông Đ đã đăng ký và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 157597, ngày 19/5/1998 là cùng ngày với các thửa 2514, 2517, 2707 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Như vậy, ông Đ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 2707.

[2.3] Ông Đ trình bày năm 1983 sau khi ông đi bộ đội về thì ông và các anh chị em của ông và cụ Đ1 cùng sử dụng chung toàn bộ diện tích đất do cụ T2 và cụ Đ1 tạo lập, đến khoảng năm 1989 – 1990 cụ Đ1 chia đất cho các con. Như vậy, xác định đất là của cụ Đ1 và ông chỉ sử dụng cụ Điều để có thu nhập nuôi sống gia đình chứ không phải ông Đ được cụ Đ1 cho đất sử dụng riêng.

[2.4] Ông Đ trình bày phần đất tranh chấp được cụ Đ1 cho, bà T, ông L trình bày phần đất tranh chấp được cụ Đ1 cho bà T. Mặc dù các bên không cung cấp được chứng cứ về việc cụ Đ1 cho phần đất tranh chấp cho ai, tuy nhiên như trên đã phân tích cụ Đ1 cho đất cho các con và các con tự đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Sổ mục kê năm 1997 của xã M ghi nhận thửa 2707 do bà T sử dụng, thửa 2703 do ông Đ sử dụng. Ông Đ được cấp giấy thửa 2703, bà T được cấp giấy thửa 2707 cùng ngày 19/5/1998. Như vậy, ông Đ không đăng ký và không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2707. Từ năm 1998 đến khi ông L khởi kiện (ông L khởi kiện tháng 12 năm 2024) yêu cầu ông Đ trả đất thì ông Đ cũng không có khiếu nại gì về việc ông Đ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp và cũng không khiếu nại gì về việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2707. Mặt khác, theo biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm đối với ông Lâm Thanh P1 (là anh ruột của ông L, ông Đ, bà T) ông P1 trình bày cụ Đ1 chỉ cho ông Đ mượn một phần đất tranh chấp để trồng nếp, cụ Đ1 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Đ. Như vậy, có căn cứ xác định cụ Đ1 không cho ông Đ phần đất tại thửa 2707. Do đó, ông Đ cho rằng đã được mẹ là cụ Đ1 cho thửa đất 2707 (là phần đất tranh chấp) nhưng ông đăng ký sổ thửa là không có căn cứ và có căn cứ xác định phần đất tranh chấp được cụ Đ1 chia cho bà T, ông Đ sử dụng phần đất tranh chấp trên cơ sở mượn đất của cụ Đ1 và bà T.

[2.5] Văn bản số 299/PĐ-UBND ngày 16/4/2025, Ủy ban nhân dân xã M cho rằng tại thời điểm cấp giấy đối với các thửa 2514, 2517, 2707 cho bà T đất do gia đình ông Đ quản lý, sử dụng từ năm 1983. Nội dung văn bản nêu trên của UBND xã không kèm theo bất cứ tài liệu xác minh nào và cũng không đúng với nội dung được ghi nhận trong sổ mục kê năm 1997 do UBND xã quản lý và cung cấp cho Tòa án, đồng thời như trên đã phân tích việc ông Đ sử dụng đất từ năm 1983 là do ông Đ và các anh chị em của ông Đ cùng sử dụng chung đất của mẹ là cụ Đ1

để nuôi sống gia đình gồm cụ Đ1 và các con của cụ Đ1 trong đó có ông Đ, chứ không phải ông Đ được cụ Đ1 cho đất sử dụng riêng.

[2.6] Từ những nhận định và phân tích trên có cơ sở xác định ông Đ sử dụng đất tranh chấp không ngay tình, không có căn cứ pháp lý. Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với thửa đất 2707 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.7] Năm 2019 bà T tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L. Khi bà T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông L thì đồng thời ông L làm thủ tục xin nhập các thửa đất được bà T tặng cho thành thửa 4830 như hiện nay. Trình tự thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với ông L đúng quy của pháp luật và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4830. Mặt khác Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T có văn bản xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 869287 (số vào sổ CS 09719) ngày 17/01/2020 cho ông L là đúng thẩm quyền, đúng trình tự theo quy định pháp luật. Pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Do đó yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đứng tên thuộc một phần thửa 4830 là không phù hợp với quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

[2.8] Như vậy, bà T không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nên ông Đ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4830 của bà T đối với phần đất tranh chấp và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với ông L là không có căn cứ.

[2.9] Từ những nhận định và phân tích trên không chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà P.

[3] Xét kháng cáo của ông L không đồng ý bồi thường công sức tôn tạo, gìn giữ đất cho ông Đ với số tiền 108.270.000đồng. Xét thấy, tại phiên tòa ông Đ, ông L, bà T trình bày: vào khoảng năm 1989- 1990 khi cụ Đ1 chia đất cho các con thì đất đang trồng lúa, ông Đ trình bày trong quá trình sử dụng phần đất tranh chấp ông không san lấp mặt bằng hay cải tạo gì thêm, ông Đ chỉ trồng lúa trên phần đất tranh chấp và hưởng lợi từ việc thu hoạch lúa. Do đó, án sơ thẩm buộc ông L phải bồi thường cho ông Đ 1/3 giá trị quyền sử dụng đất của phần đất tranh chấp là không có cơ sở. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L.

Phát biểu của kiểm sát viên phù hợp với những nhận định và phân tích trên nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông L không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận. Ông Đ, bà P được miễn án phí theo Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn L;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn Đ và bà Lê Thị P;

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, các điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn L đối với ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các thửa 2516, 2706, 2703, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã M, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn L đối với ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” diện tích 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P đối với ông Lâm Văn L về việc: Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Lâm Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P đối với ông Lâm Văn L về việc “Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký giữa bà Lâm Thị T ký tặng cho ông Lâm Văn L đối với diện tích đất 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nay là Ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh (được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực số 242, quyền số 01/2019-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 13-12-2019).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P đối với ông Lâm Văn L về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Lâm Văn L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P về việc: Công nhận cho ông Đ, bà P được sử dụng phần đất có diện tích 2.005m² thuộc một phần thửa đất số 4830, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh.

7. Buộc ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P phải trả cho ông Lâm Văn L diện tích đất 2.005m², thuộc một phần thửa 4830, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, nay thuộc ấp D, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Vị trí đất tại khu D và khu C của Mảnh trích đo địa chính số 410-2024 ngày 06/11/2024 của Trung tâm Q khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 22/11/2024 (Mảnh trích đó được đính kèm bản án).

8. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo quy định của pháp luật về đất đai và theo quyết định của bản án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người của người được xác lập sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

9. Về chi phí tố tụng: ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị P phải chịu 16.440.000đồng. Ông Đ đã nộp tạm ứng và chi phí xong 10.000.000đồng. Ông L đã nộp tạm ứng và chi phí xong 6.440.000đồng. Do đó, buộc ông Đ, bà P phải trả lại cho ông L 6.440.000đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Lâm Văn L 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông L đã nộp theo biên lai thu số 0004507 ngày 14/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

Ông Lâm Văn Đ và bà Lê Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lâm Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông L 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007617 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Đ và bà P được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

12. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9

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

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 2 –Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc