

Bản án số: 692/2026/DS-PT

Ngày: 21-05-2026

Về việc “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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Hữu Chiên

Ông Võ Văn Ngâu

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Phan Ngọc Nhân, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

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

Ngày 21 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 03 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 378/2025/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 309/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981

Địa chỉ hiện tại: Số C C, B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2025) (có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thúy T, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

**Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bị đơn:** Ông Huỳnh Văn B, sinh năm: 1989

Địa chỉ: Số B Khu phố C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 14/10/2025) (có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1982 (có mặt)

2. Bà Võ Thị Lệ Y, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ B, Khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Nguyễn Gia B1, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Nguyễn Quốc C1, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

6. Bà Lý Thị K, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

7. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: số D Bessie Hudson R, SC B, USA.

8. Bà Lê Thị Phương T1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: A Khu vực 3, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

9. Văn phòng C3

Địa chỉ: Khu phố C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh

Địa chỉ: Khu phố A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 4 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01 tháng 8 năm 2025 và các lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn có người đại diện là ông Phạm Quốc S trình bày như sau:*

Cha ông Nguyễn Văn N là cụ ông Nguyễn Văn T2 (chết năm 1996) và cụ bà Trần Thị S1 (chết năm 1991). Các cụ sinh được có 05 người con: 1. Nguyễn Văn T3 (chết, không vợ con); 2. Nguyễn Kim T4 (chết, có con nuôi Lê Thị Phương T1, 1978 địa chỉ: A Khu vực 3, xã Đ, tỉnh Tây Ninh); 3. Nguyễn Văn N, 4. Nguyễn Văn S2 (chết có vợ đầu Lê Thị G (đã ly hôn có 02 đứa con: Nguyễn Quốc C và Nguyễn Thị Mỹ L và vợ sau là Nguyễn Thị Thúy T có 01 đứa con: Nguyễn Quốc C1); 5. Nguyễn Văn L1. Năm 1984 cha mẹ ông N (cụ T2 và cụ S1) có cho ông N phần đất có diện tích khoảng 1.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1170 tờ bản đồ số 3 tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) để cất nhà lá, ông N ở thay 2 lần nhà lá. Đến năm 1992 thì ông N đã cất nhà tường hai mái ở kiên cố như hiện nay.

Việc ông N quản lý, sử dụng phần đất nêu trên cũng không ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Đến khi cha mẹ ông N chết thì em N là ông S2 đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và kê luôn phần đất ông N ở được cha mẹ cho nhưng ông N không hề hay biết. Đến khi ông N biết thì ông N có yêu cầu ông S2 tách thửa trả thì ông S2 nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị thế chấp vay tiền Ngân hàng chưa chuộc được. Khi nào có tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì sẽ chuyển nhượng cho ông N. Vì tình cảm anh em ruột thịt nên ông N cố gắng đợi chờ. Năm 2018, ông S2 chết thì ông N nhiều lần yêu cầu bà T (vợ ông S2) tách quyền sử dụng đất cho ông N nhưng bà Thúy T không đồng ý, bà Thúy T đã kê khai đăng ký đất quyền sử dụng đất do khai nhận thừa kế và chuyển nhượng cho các con của ông S2. Cụ thể bà T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1. Sau đó ông N có khiếu nại đến UBND xã H giải quyết, UBND xã H đã tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Nay ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 3- Tây Ninh: Công nhận phần đất có diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn S2 có diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh, ngày cấp là ngày 12/9/1997 do UBND huyện Đ cấp; Hủy một phần giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy T diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh, ngày cấp là 31/12/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp; Vô hiệu một phần văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 07/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Thúy T với các con của ông Nguyễn Văn S2 là Nguyễn Quốc C1, Nguyễn Thị Mỹ L và Nguyễn Quốc C diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh trên đất có nhà ông Nguyễn Văn N; Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy T với ông Nguyễn Quốc C, Trần Nguyễn Gia B1 diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ số 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh trên đất có nhà của ông Nguyễn Văn N. Hợp đồng chứng thực số 6644, quyển số 12/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2024 do Văn phòng C3 chứng thực; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1 có diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Giấy cấp ngày 11/02/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cấp trên đất có nhà ông Nguyễn Văn N.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy T trình bày:* Bà là em dâu của ông Nguyễn Văn N. Ông Nguyễn Văn N với chồng bà là ông Nguyễn Văn S2 là anh em ruột với nhau. Cha chồng bà là cụ ông Nguyễn Văn T2 (chết năm 1996) và cụ bà Trần Thị S1 (chết năm 1991). Các cụ sinh được có 05 người con gồm Nguyễn Văn T3 (chết, không vợ con); Nguyễn Kim T4 (chết, có con nuôi Lê Thị Phương T1, 1978 địa chỉ: A Khu vực 3, xã Đ, tỉnh Tây Ninh); Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn S2 (chết có vợ đầu Lê Thị G (đã ly hôn có 02 đứa con: Nguyễn Quốc C và Nguyễn Thị Mỹ L và vợ sau là (bà) Nguyễn Thị Thúy T có 01 đứa con: Nguyễn Quốc C1); Nguyễn Văn L1. Nguồn

gốc đất là do cha chồng bà khai khẩn và đã được cấp Sổ ruộng đất khoảng 4 mẫu, khi còn sống cha chồng bà là cụ ông Nguyễn Văn T2 có chia đất cho ông Nguyễn Văn N là nửa mẫu (50 cao), ông Nguyễn Văn N đã nhận đất và đăng ký kê khai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chồng bà là ông S2 cũng được cha chồng cho khoảng 3,1 mẫu (ba mẫu một) trong đó có khu đất thửa 1170 tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 195 tờ bản đồ số 18 tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh) và chồng bà là ông Nguyễn Văn S2 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bì đỏ ngày 12 tháng 9 năm 1997. Trên phần đất thuộc thửa 195 TĐĐ số 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh (theo hệ thống bản đồ mới) có nhà của cha chồng bà là cụ Nguyễn Văn T2. Sau này vợ chồng bà đã xây lại nhà mới trên nền nhà cũ của cha chồng bà. Trước đây ông Nguyễn Văn N là giáo viên ở huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó năm 1984 ông N được chuyển về trường tiểu học tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) làm hiệu trưởng. Đến năm 1988 bà mới về làm dâu thì đã thấy có cái nhỏ (nhà lá) của ông N trên đất, ông N cùng gia đình còn ở trên đất, còn ông N xây nhà kiên cố (nhà chữ đình 02 mái) khi nào bà không nhớ rõ. Sau đó, ông N sửa chữa nhiều lần cho đến hiện trạng như hiện nay. Năm 2020, chồng bà ông Nguyễn Văn S2 chết, bà cùng các con mở thừa kế, các con bà và con riêng ông S2 đồng ý để cho bà đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất do ông S2 chết để lại. Khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì bà đã chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc C và Trần Nguyễn Gia B1 phần đất thuộc thửa 195 tờ bản đồ số 18 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) trên đất có nhà của ông Nguyễn Văn N với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), bà đã nhận tiền xong và không còn liên quan đến phần đất trên. Bà đồng ý để ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1 toàn quyền quyết định trong vụ án đối với phần đất mà ông N đang cất nhà ở.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc C trình bày:* Ông Nguyễn Văn N là bác ruột của ông. Ông là con của ông Nguyễn Văn S2 (em ông N). Ông nội của ông là ông Nguyễn Văn T2 (chết năm 1996) và bà nội ông là bà Trần Thị S1 (chết năm 1991) ông bà nội của ông sinh được 05 người con cụ thể gồm Nguyễn Văn T3 (chết, không vợ con); Nguyễn Kim T4 (chết, có con nuôi Lê Thị Phương T1, 1978 địa chỉ: A Khu vực 3, xã Đ, tỉnh Tây Ninh); Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn S2 (chết có vợ đầu Lê Thị G (đã ly hôn có 02 đứa con là Nguyễn Quốc C -là ông và Nguyễn Thị Mỹ L và vợ sau của cha ông là (bà) Nguyễn Thị Thúy T có 01 đứa con là Nguyễn Quốc C1); Nguyễn Văn L1. Nguồn gốc đất là do ông nội của ông khai khẩn và đã được cấp Sổ ruộng đất khoảng 4 mẫu, khi còn sống cha ông là ông Nguyễn Văn S2 có nói là ông nội ông là ông Nguyễn Văn T2 có chia đất cho ông N là nửa mẫu (50 cao tương ứng 5000m<sup>2</sup>), ông N đã đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cha ông là ông Nguyễn Văn S2 cũng được ông nội tôi cho khoảng 2 hecta 60 cao (26.000m<sup>2</sup>) trong đó có khu đất thửa 1170 tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 195 tờ bản đồ số 18 tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Đối với phần 2.6 mẫu này có một phần là phần ông nội ông chia cho con gái là bà Nguyễn Kim T4 2.400m<sup>2</sup> (khoảng 24 cao). Sau khi bà T4 chết, ông C2 chồng bà T4 đã bán lại cho cha ông là ông Nguyễn Văn S2 với giá 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nên ông S2 đã đăng ký kê khai luôn phần đất của bà T4. Hiện phần đất này đã chia lại cho bà L (em của ông); một phần khoảng 0.5 mẫu (50 cao) trong số này là của ông L1 nhưng do cha

ông nuôi ông bà nội nên ông L1 đã để lại cho cha ông luôn phần đất của ông L1 được hưởng. Trên phần đất thuộc thửa 195 TĐĐ số 18 xã Đ - Tây Ninh có nhà của ông nội ông. Sau này cha ông đã xây lại nhà mới trên nền nhà cũ của ông nội ông. Trước đây ông Nguyễn Văn N là giáo viên ở huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó ông N được chuyển về trường tiểu học tại xã H, Đ, Long An công tác. Từ nhỏ đến khi lớn lên khoảng 8,9 tuổi thì đã thấy có cái nhỏ (nhà lá) của ông N trên đất, ông N cùng gia đình cùng sống trên đất, còn ông N xây khi nào thì ông không rõ. Sau đó, ông N sửa chữa nhiều lần cho đến hiện trạng như hiện nay.

Việc ông N cho rằng được ông bà nội ông cho sử dụng từ năm 1984 khoảng 1.000m<sup>2</sup> là không đúng sự thật, ông N chỉ xây dựng nhà lá nhỏ trên phần đất có ngôi nhà hiện tại, phần đất còn lại khi ông bà nội ông còn sống từ có chuồng trâu và cây rom. Đến năm 1998 do cha ông xây nhà lại khác hướng với nhà của ông nội ông, thì chuồng trâu và cây rom nó nằm sau nhà, do quan điểm của ông bà chuồng trâu không được nằm sau nhà thì đến khoảng năm 2006 thì cha ông là ông S2 mới rút chuồng trâu và cây rom. Từ đó ông N mới sử dụng lấn chiếm dần qua phần đất của gia đình ông. Ngoài ra, ông N cho rằng ông bà nội ông cho đất nhưng không có giấy tờ hay chứng cứ gì chứng minh, ông bà nội ông cho cha ông để đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N cũng không khiếu nại gì về việc cấp giấy đất trên. Đến khoảng năm 2014 khi cha ông gặp khó khăn muốn bán phần đất thì ông N cũng không đề cập đến việc mua lại phần đất có nhà của ông N mà mua phần đất khác của cha ông. Đến khi bà Thúy T chuyển nhượng cho ông và cháu Trần Nguyễn Gia B1 (con bà L) thì ông có yêu cầu ông N đưa 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) để ông tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N nhưng ông N cũng từ chối không chịu giao tiền mua lại đất ở. Nay ông với cháu Gia B1 đã mua lại phần đất trên của bà Thúy T với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông và cháu B1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp pháp, cha ông đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cha ông chết thì bà Thúy T (vợ) đã làm thủ tục kê khai nhận thừa kế theo đúng qui định nên việc ông N khởi kiện là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N. Ngoài ra, việc ông N và gia đình sử dụng đất của gia đình ông là không hợp lý, ông và cháu B1 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông yêu cầu ông N và gia đình ông N di dời nhà trả lại 1 phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 1170 TĐĐ số 3 (nay là thửa 195 TĐĐ số 18) tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là xã H, huyện Đ, tỉnh Long An).

Ông C xác định trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông N về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông B1 với bà Thúy T liên quan thửa 1170 TĐĐ số 3 (nay là thửa 195 TĐĐ số 18) tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là xã H, huyện Đ, tỉnh Long An) thì ông cũng chưa yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Gia B1:* Ông thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Quốc C. Ông không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N. Ông yêu cầu ông Nguyễn Văn N và gia đình phải di dời nhà trả lại 1 phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 1170 TĐĐ số 3 (nay là thửa

195 TBD số 18) tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là xã H, huyện Đ, tỉnh Long An) cho ông.

Trong trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T6 với ông và ông C.

Ông thông nhất tiếp cận chứng cứ mà Tòa án công khai.

*Nguyên đơn đại diện ông N trình bày:* Qua yêu cầu của ông Nguyễn Quốc C, ông Trần Nguyễn Gia B1 ông không đồng ý. Đất này của cha ông Nguyễn Văn N đã cho ông Nguyễn Văn N quản lý, sử dụng từ năm 1984 đến nay. Ông Nguyễn Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Gia B1 và ông Nguyễn Quốc C.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:* ông là em ruột của ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn trong vụ án này, cha mẹ ông đã cho ông Nguyễn Văn N phân đất khoảng 1000m<sup>2</sup> và ông N đã cất nhà quản lý sử dụng trên 30 năm nay nên ông hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N. Ông không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Thúy T. Ông xin xét xử vắng mặt tất cả các phiên tòa.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:* Bà là con của ông Nguyễn Văn S2, ông Nguyễn Văn N (bác ruột của bà). Quyền sử dụng đất mà ông N cất nhà do cha bà ông S2 đứng tên. Cha bà chết để thừa kế lại cho bà Thúy T đứng tên. Bà Thúy T bán phân đất này cho con bà Trần Nguyễn Gia B1 đứng tên. Qua yêu cầu khởi kiện ông N nói trên bà không đồng ý. Bản thân bà không có tranh chấp gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Phương T1 trình bày:* Bà là con bà Nguyễn Kim T4 là cháu ngoại cụ T2 và cụ S1. Bà không có tranh chấp gì trong vụ án này bà xin xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã H (nay là UBND xã Đ – Tây Ninh) trình bày:* UBND xã H có chứng thực Văn bản thỏa thuận chia di sản ngày 07/12/2020 của các ông bà Nguyễn Thị Thúy T, Nguyễn Quốc C, Nguyễn Thị Mỹ L và Nguyễn Quốc C1 liên quan các thửa đất 1227, 1225, 1080, 1170 và 1174 tờ bản đồ số 03 xã H do ông Nguyễn Văn S2 chết để lại. Khi chứng thực, không có thẩm định vì đương sự không ai yêu cầu. Việc chứng thực của UBND xã H nay là xã Đ là đúng quy định.

Về nguồn gốc đất thửa 1170 tờ bản đồ số 03 xã H là của cha mẹ ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn S2 chết để lại (ông S2 là em ruột ông N). Sau khi cha mẹ ông N, ông S2 chết (1980-1990) ông S2 quản lý sử dụng đất. Năm 2018, ông S2 chết bà T là vợ ông S2 tiếp tục quản lý sử dụng.

Ngày 31/12/2020, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy T tại thửa đất 1170 tờ bản đồ số 03 xã H với diện tích 3.797m<sup>2</sup>, loại đất LUC và được thực hiện theo trình tự thủ tục nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn S2 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được UBND xã H chứng thực ngày 07/12/2020.

*Văn phòng C3 trình bày:* Ngày 27/12/2024, Văn phòng C3 có tiếp nhận yêu

cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy T với ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1. Sau khi xem xét tất cả các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, công chứng viên Văn phòng C3 đã giải thích rõ nội dung cho các bên nghe. Các bên cam kết hiểu rõ và đồng ý ký tên vào Hợp đồng. Do đó công chứng viên Văn phòng C3 đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 6644, quyền số 12/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 27/12/2024 đối với các thửa đất nêu trên. Việc chứng thực các hợp đồng nói trên là đúng quy định pháp luật. Văn phòng C3 xin xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc C1:* đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị K:* Thống nhất lời trình bày ông N, không bổ sung gì.

Tại Bản án sơ thẩm số 378/2025/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh đã Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 223, Điều 235, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 28 và Điều 31 Luật đất đai 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Thúy T. Các yêu cầu của ông Nguyễn Văn N được chấp nhận như sau:

1.1. Công nhận phần đất có diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N;

1.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn S2 có diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh, ngày cấp là ngày 12/9/1997 do UBND huyện Đ cấp.

1.3. Hủy một phần giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy T diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh, ngày cấp là 31/12/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp.

1.4. Vô hiệu một phần văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 07/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Thúy T với các con của ông Nguyễn Văn S2 là Nguyễn Quốc C1, Nguyễn Thị Mỹ L và Nguyễn Quốc C1 diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh trên đất có nhà ông Nguyễn Văn N.

1.5. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy T với ông Nguyễn Quốc C, Trần Nguyễn Gia B1 diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195

tờ bản đồ số 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh trên đất có nhà của ông Nguyễn Văn N. Hợp đồng chứng thực số 6644, quyền số 12/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2024 do Văn phòng C3 chứng thực.

1.6. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1 có diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Giấy cấp ngày 11/02/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cấp trên đất có nhà ông Nguyễn Văn N.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc C và Trần Nguyễn Gia B1 về việc: Buộc ông Nguyễn Văn N tháo dỡ nhà và tài sản gắn liền với diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh để trả đất cho các ông.

3. Ông Nguyễn Văn N được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Vị trí đất tại Khu B theo Mảnh trích đo ngày 25/8/2025 do Công ty TNHH N1 lập được Chi nhánh Văn phòng Đ duyệt ngày 25/8/2025.

4. Buộc ông Nguyễn Quốc C và Trần Nguyễn Gia B1 phải nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi hủy bỏ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đúng quy định.

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

Ngày 13/10/2025, bà Nguyễn Thị Thúy T kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm,

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy T trình bày:* giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N. Cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn S2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông S2 chết, bà T nhận thừa kế và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc C, ông Trần Nguyễn Gia B1 đúng quy định pháp luật. Việc ông N yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:* Không đồng ý với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông N đã quản lý, sử dụng phần đất diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1170, tờ bản đồ số 03, nay là một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh từ năm 1984, trên đất có nhà ở ổn định, công khai, lâu dài. Việc ông Nguyễn Văn S2, sau đó bà T và ông C, ông B1 đứng tên giấy chứng nhận đối với phần đất này là không đúng đối tượng. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc C trình bày:* Thống nhất với kháng cáo của bà T, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông N. Đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C và ông B1, buộc ông N tháo dỡ nhà, di dời tài sản để trả lại phần đất tranh chấp. Cho rằng ông C và ông B1 nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quyền lợi phải được bảo vệ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa ohash biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy T làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định phần đất diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1170, tờ bản đồ số 03, nay là một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh là phần đất có nhà của ông Nguyễn Văn N, ông N đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1984. Việc ông Nguyễn Văn S2 kê khai, đăng ký luôn phần đất này trong khi ông N đang trực tiếp quản lý, sử dụng là không đúng đối tượng. Do đó việc bà Nguyễn Thị Thúy T khai nhận di sản thừa kế đối với phần đất này và việc chuyển nhượng tiếp cho ông Nguyễn Quốc C, ông Trần Nguyễn Gia B1 là có đối tượng không thực hiện được. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C và ông B1 là có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy T làm đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Võ Thị Lệ Y, ông Trần Nguyễn Gia B1, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Quốc C1, bà Lý Thị K, ông Nguyễn Văn L1, bà Lê Thị Phương T1, Văn phòng C3, Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh nhưng những người này đã được tổng đạt hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy T, cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh bị kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có diện tích 1.036m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 1170, tờ bản đồ số 03, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An trước đây nay là một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Theo hồ sơ vụ án, nguồn gốc đất là của cụ Nguyễn Văn T2 và cụ Trần Thị S1, là cha mẹ của ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn S2.

Ông N trình bày được cha mẹ cho phần đất này từ năm 1984 để cất nhà ở, ban đầu là nhà lá, sau đó đến năm 1992 xây dựng nhà tường kiên cố và sử dụng ổn định cho đến nay. Lời trình bày này phù hợp với xác nhận của ông Nguyễn Văn L1 là em ruột của ông N, ông S2, phù hợp với lời khai của những người sống tại địa phương về việc ông N đã ở, quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp trong thời gian dài, công khai, liên tục, không ai tranh chấp. Bị đơn bà T và ông C, ông B1 cũng thừa nhận trên phần đất tranh chấp có nhà của ông N.

Do đó, có đủ cơ sở xác định phần đất diện tích 1.036m<sup>2</sup> nêu trên là phần đất cụ T2, cụ S1 đã giao cho ông N sử dụng làm nơi ở từ khi các cụ còn sống. Việc ông S2 sau đó kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với cả phần đất có nhà của ông N nhưng không có sự đồng ý của ông N và các đồng thừa kế khác là chưa bảo đảm đúng đối tượng sử dụng đất.

[2.2] Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N: Cấp sơ thẩm căn cứ quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài của ông N. Căn cứ nguồn gốc đất của cha mẹ để lại, căn cứ lời khai của các đương sự và người làm chứng để công nhận cho ông N được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.036m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1170, tờ bản đồ số 03, nay là một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, xã Đ, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ.

Bà T kháng cáo cho rằng đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông S2, sau đó bà nhận thừa kế và chuyển nhượng hợp pháp. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là căn cứ pháp lý xác nhận quyền sử dụng đất khi việc cấp giấy đúng nguồn gốc, đúng đối tượng, đúng hiện trạng sử dụng. Trong vụ án này, phần đất tranh chấp thực tế do ông N quản lý, sử dụng, có nhà ở ổn định từ năm 1984 trước khi ông S2 được cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, việc ông S2 đứng tên giấy chứng nhận đối với cả phần đất ông N đang sử dụng không làm phát sinh quyền sử dụng hợp pháp của ông S2 đối với phần đất tranh chấp này. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông N là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn S2: Ngày 12/9/1997, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S2, trong đó có phần diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1170, tờ bản đồ số 03, nay là một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Như đã phân tích tại mục [2.1] và [2.2]. Tại thời điểm ông S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất này đang do ông N quản lý, sử dụng, có nhà ở trên đất. Việc cấp giấy cho ông S2 đối với phần đất có nhà của ông N là không

đúng thực tế sử dụng đất, không đúng đối tượng sử dụng đất. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S2 đối với diện tích 1.036m<sup>2</sup> là có căn cứ.

[2.4] Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy T: Sau khi ông S2 chết, bà T cùng các con ông S2 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 07/12/2020 và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2020 đối với thửa đất có bao gồm phần diện tích 1.036m<sup>2</sup> đang do ông N sử dụng.

Tuy nhiên, phần đất 1.036m<sup>2</sup> nêu trên không phải là di sản hợp pháp của ông S2 để lại, bởi ông S2 đứng tên giấy chứng nhận đối với phần đất này là không đúng đối tượng. Do đó, bà T không thể nhận thừa kế hợp pháp đối với phần diện tích này. Cấp sơ thẩm hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T đối với diện tích 1.036m<sup>2</sup> là phù hợp.

[2.5] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu một phần văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 07/12/2020: Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 07/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Thúy T và các con của ông Nguyễn Văn S2 chỉ có hiệu lực đối với tài sản thực sự thuộc di sản của ông S2. Đối với phần đất diện tích 1.036m<sup>2</sup> đang có nhà của ông N, ông S2 không có quyền sử dụng hợp pháp nên phần đất này không phải là di sản của ông S2.

Do đó, phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản liên quan đến diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1170, tờ bản đồ số 03, nay là một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, xã Đ, tỉnh Tây Ninh có đối tượng không thuộc quyền định đoạt của những người tham gia thỏa thuận. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần văn bản phân chia di sản đối với diện tích này là đúng pháp luật.

[2.6] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1: Ngày 27/12/2024, bà Nguyễn Thị Thúy T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1, hợp đồng chứng thực số 6644, quyền số 12/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3. Phần đất chuyển nhượng có bao gồm diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1170, tờ bản đồ số 03, nay là một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, trên đất có nhà của ông N.

Do bà T không có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất 1.036m<sup>2</sup> này nên bà T không có quyền chuyển nhượng phần đất đó cho ông C và ông B1. Ông C và ông B1 là người thân trong gia đình phải biết trên đất có nhà của ông N đang quản lý, sử dụng ổn định nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng có đối tượng không thực hiện được và tuyên vô hiệu một phần hợp đồng đối với diện tích 1.036m<sup>2</sup> là có căn cứ.

Do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với phạm vi yêu cầu của đương sự. Nếu có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[2.7] Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1: Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà T, ông C và ông B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày

11/02/2025 đối với thửa đất có bao gồm phần diện tích 1.036m<sup>2</sup> đang có nhà của ông N.

Vì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông C, ông B1 bị vô hiệu một phần đối với diện tích 1.036m<sup>2</sup>, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C và ông B1 đối với phần diện tích này không còn căn cứ pháp luật. Cấp sơ thẩm hủy một phần giấy chứng nhận đã cấp cho ông C và ông B1 đối với diện tích 1.036m<sup>2</sup> là phù hợp, bảo đảm khôi phục đúng hiện trạng pháp lý của quyền sử dụng đất.

[2.8] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1: Ông C và ông B1 yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn N tháo dỡ nhà, di dời tài sản để trả lại phần đất diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1170, tờ bản đồ số 03, nay là một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Tuy nhiên, như đã phân tích, ông N là người có quá trình quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài, công khai. Việc ông S2, bà T, sau đó ông C và ông B1 đứng tên giấy chứng nhận đối với phần đất này là không đúng đối tượng. Do đó, ông C và ông B1 không có căn cứ yêu cầu ông N tháo dỡ nhà, di dời tài sản để trả đất.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C và ông B1 là đúng pháp luật.

[3] Sai sót của cấp sơ thẩm: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1 là có căn cứ. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án tuyên phạm vi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phạm vi vô hiệu giao dịch đối với diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1170, tờ bản đồ số 03, nay là một phần thửa 195, tờ bản đồ số 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh nhưng chưa xác định cụ thể phần diện tích còn lại của giấy chứng nhận vẫn có hiệu lực. Ngoài ra cấp sơ thẩm viện dẫn Điều 223, Điều 235, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa phù hợp với bản chất tranh chấp nên cần bổ sung các Điều 117, 122, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các quy định tương ứng của Luật Đất đai năm 2024 về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phần quyết định bản án cho phù hợp.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy T. Tuy nhiên cần sửa, bổ sung một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên và căn cứ pháp luật áp dụng cho phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.500.000 đồng bà T phải chịu toàn bộ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà T được miễn án phí theo quy định.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 378/DS-ST ngày 26/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh về phần tuyên án.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 227, 228, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117, 122, 123, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 27, 28, 31, 45, 46, 135, 136, 137, 151, 152 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

1.1. Công nhận ông Nguyễn Văn N được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.036m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 1170, tờ bản đồ số 03, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An trước đây; nay là một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Tây Ninh, vị trí thuộc Khu B theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/8/2025 do Công ty TNHH N1 lập, được Chi nhánh Văn phòng Đ duyệt ngày 25/8/2025.

1.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông Nguyễn Văn S2 ngày 12/9/1997 đối với phần diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170 tờ bản đồ số 3 xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Phần diện tích còn lại của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị hủy vẫn có giá trị pháp lý theo quy định.

1.3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sơ Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy T ngày 31/12/2020 đối với phần diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170, tờ bản đồ số 3, xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Phần diện tích còn lại của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị hủy vẫn có giá trị pháp lý theo quy định.

1.4. Tuyên vô hiệu một phần văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 07/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Thúy T với các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn S2 là Nguyễn Quốc C1, Nguyễn Thị Mỹ L và Nguyễn Quốc C1 đối với phần diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170, tờ bản đồ số 3, xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

1.5. T5 vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6644, quyền số 12/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2024 tại Văn phòng C3 giữa bà Nguyễn Thị Thúy T với ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1 đối với phần diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170, tờ bản đồ số 3, xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

1.6. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cấp ngày 11/02/2025 đối với phần diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170, tờ bản đồ số 3, xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18, xã Đ,

tỉnh Tây Ninh. Phần diện tích còn lại của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị hủy vẫn có giá trị pháp lý theo quy định.

Ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170, tờ bản đồ số 3, xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18, xã Đ, tỉnh Tây Ninh theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1 có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1170 tờ bản đồ số 3, xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là thửa 195 tờ bản đồ 18 xã Đ, tỉnh Tây Ninh đã được cấp để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, chỉnh lý, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật để thực hiện thủ tục thu hồi, chỉnh lý, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N tháo dỡ nhà, di dời tài sản để trả lại phần đất diện tích 1.036m<sup>2</sup> thuộc (mpt) số 1170, tờ bản đồ số 3, xã H (hệ thống bản đồ cũ) nay là phần thửa 195 tờ bản đồ 18, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí tố tụng sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thúy T phải chịu 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và lập bản vẽ. Ông Nguyễn Văn N đã nộp tạm ứng số tiền, do đó bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thúy T phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thúy T được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Ông Nguyễn Quốc C và ông Trần Nguyễn Gia B1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001308 và 0001309 cùng ngày 21/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T6 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Điều 6,7 và 9 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

**Nguyễn Thị Diễm Hằng**