

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 135/2025/DS-PT
Ngày: 17-3-2025
V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất và yêu
cầu huỷ 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 Phạm Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy, 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 Gọn, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 17 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 567/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2024/QĐPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị K, sinh 1964; nơi cư trú: tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lý Anh T, sinh 1964 và bà Hồ Thị N, sinh năm 1965; cùng cư trú: tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; ông T, bà N; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1953; cư trú tại: số I, đường N, khu phố A, phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Anh Khuru Băng H, sinh 1981; cư trú tại: tổ G, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Chị Khuru Thị Ngọc L, sinh 1983; cư trú tại: tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.3. Chị Khuru Thị Mỹ L1, sinh 1983; cư trú tại: tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.4. Chị Khuru Thị Trúc L2, sinh 1986; cư trú tại: tổ G, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 4 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Võ Thị K trình bày:

Bà và ông Khuru Văn H1 là vợ chồng, chung sống từ năm 1979, có 04 người con gồm Khuru Băng H, sinh năm 1981; Khuru Thị Ngọc L, sinh năm 1983; Khuru Thị Mỹ L1, sinh năm 1983 và Khuru Thị Trúc L2, sinh năm 1986. Quá trình chung sống ông bà khai phá được phần đất cát nhà ở tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, diện tích 8.650 m², thửa 317, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02287 ngày 05/3/2001 cấp cho hộ ông, bà Khuru Văn H1. Thời điểm cấp giấy chứng nhận phần đất trong hộ của bà gồm bà, ông H1 và 04 người con. Ông bà sử dụng đất từ năm 1979, cất nhà ở trên đất, do đất ruộng và bên kia đất có hố bom, người dân không đi lại được nên có đi nhờ trong đất của ông bà, do đó không cấm trụ, không làm hàng rào. Ông bà sử dụng đất liên tục đến năm 1990 thì chuyển ra ngoài tại tổ F, ấp T sống, phần đất thửa 317 lúc đầu trồng mì, sau đó ông bà trồng cao su như hiện nay. Năm 2020 ông H1 chết, bà và các con vẫn sử dụng đất đến năm 2021, bà phát hiện ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N sử dụng đất giáp ranh đất ông bà ở hướng Đông đã lấn phần góc đất. Khi có bản đồ Nhà nước đo đạc lại chính quy năm 2021 cũng thể hiện hiện trạng đất của ông bà không giống như sơ đồ được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, phần đất ông T, bà N đã lấn chiếm đất của bà có hình tam giác như sau: Hướng Đông giáp đất của ông T, bà N dài 60m (cạnh dài); hướng Tây giáp đất của bà 50m; hướng Nam (đỉnh tam giác 0m), hướng Bắc (đáy tam giác) dài 26m. Diện tích khoảng 375 m². Do trước đây ông T, bà N làm vườn ươm cây cao su nên ông bà không để ý về cuối đất nên việc ông T trồng cây cao su khi nào bà không biết. Bên ông T, bà N đã làm hàng rào chiếm luôn phần đất này của bà. Bà và các con bà đã nhiều lần nói chuyện với ông T, bà N yêu cầu ông bà đo đạc lại xác định lại ranh đất, tháo dỡ hàng rào trả lại cho đất cho bà nhưng ông T, bà N không đồng ý.

Năm 2019 ông H1 còn sống, ông H1 không ký bất kỳ giấy tờ nào ranh đất cấp cho ông T, bà N. Ông H1 cho ông L3 đi nhờ vì ông L3 xin đi nhờ và ông L3 ở phía sau không có đường vào. Đối với phần đất tranh chấp với ông T là hướng khác. Ông H1 cho ông T làm rào để cản nước, lý do đất ông T bên dưới làm vườn ươm cây cao su bị ngập nước, đất của bà ở bên trên đất gò nên khi ông H1 còn sống cho ông T

làm hàng rào để cản nước, khi làm thì bà không biết, làm hàng rào tạm bợ, chứ không phải là ranh đất.

Ngày 25/4/2023 bà K khởi kiện yêu cầu ông T bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 375 m². Ngày 09/11/2023 bà khởi kiện bổ sung thêm phần diện tích 333,5 m²; ngày 08/8/2024 bà khởi kiện bổ sung thêm diện tích 18,9 m², tổng cộng bà khởi kiện bổ sung thêm diện tích ông T, bà N lấn chiếm 352,4 m². Bà không ký tên giáp ranh tứ cận đất để ông T, bà N làm sổ chính quy nên chữ ký trong bản phô tô ký giáp ranh không phải là chữ ký của bà. Do đó, bà yêu cầu ông T, bà N trả lại cho bà diện tích đất 727,4 m², thửa 317, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02287/QSĐĐ/12/2001/QĐ-UB(H) ngày 05/3/2001 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08711 Sở T3 cấp ngày 05/12/2022 cho ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N đứng tên, diện tích trên giấy 2.410,4 m², thửa 180, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tại bản tự khai ngày 24 tháng 5 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N trình bày:

Vào ngày 19/12/2011 ông bà nhận chuyển nhượng một phần đất (phần đầu trên) của ông Lý Văn L3 diện tích chiều ngang 27,5 m x chiều dài 37 m, giá 30.000.000 đồng, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Ông bà đi kê khai, đăng ký diện tích khoảng 600 m². Cùng năm 2011 ông bà cũng nhận chuyển nhượng phần đất (đầu dưới) diện tích 2.435 m², thửa 75, tờ bản đồ số 20, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh của bà Nguyễn Hồng A (hiện tại ở Thành phố Hồ Chí Minh), hướng Bắc giáp bà K, hướng Tây giáp đường xe, hướng Đông giáp Lý Văn L3. Thời điểm nhận chuyển nhượng, bà A đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011 ông bà đã xây hàng rào gạch 0,5m bao quanh 02 khu đất nêu trên. Khi mua đất 02 chủ cũ nêu trên thì ông L3, bà A có chỉ ranh đất cho ông bà nên ông bà mới biết ranh để làm hàng rào. Tại thời điểm ông bà xây hàng rào có kê ông Khuru Văn H1 chứng kiến và ông H1 (chồng bà K) chỉ ranh. Đến năm 2022 thì ông bà đổi sổ đất chính quy đã gộp 02 phần đất nêu trên vào cùng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08711 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 05/12/2022 tổng diện tích là 2.410,4 m², thửa 180, tờ bản đồ số 23. Nay ông bà phát hiện bị thiếu đất về hướng giáp đất bà K, chưa xác định đất bị mất là bao nhiêu. Thời điểm ông bà làm thủ tục đổi sổ chính quy thì có con bà K là Khuru Thị Mỹ L1 ký giáp ranh cho ông bà. Tại vị trí hình tam giác bà K đang kiện, ông bà có trồng 07 cây cao su (từ năm 2011), 01 giếng khoan, có bờ rào hàng gạch. Ông bà không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K, vì ông bà không lấn đất, thực tế đất ông bà còn đang thiếu diện tích 600 m².

Tại biên bản ngày 07 tháng 8 năm 2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn – ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông T, bà N không đồng ý đối với yêu cầu của bà K, không đồng trả diện tích 708,5 m², thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Lý do ông bà đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất diện tích 2410,4 m², thửa 75, tờ bản đồ số 20, nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng của bà Võ Kim H3, ông Nhan Thanh P vào ngày 28/10/2011. Sau đó, năm 2011 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Lý Văn L3 phần đất hình tam giác chiều ngang 30 m x chiều dài 37m x chiều cong 47 m, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Khi nhận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay do lúc đó ông L3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 và ông T bà N đã sử dụng ổn định đến khi bà K khởi kiện.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29 tháng 5 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Khuru Băng H trình bày:

Anh là con ruột của bà Võ Thị K và ông Khuru Văn H1 (đã chết năm 2020), ba mẹ anh có 04 người con, gồm có: anh, chị Khuru Thị Ngọc L, sinh năm 1983, chị Khuru Thị Mỹ L1, sinh năm 1983 và chị Khuru Thị Trúc L2, sinh năm 1986. Hiện tại 04 anh chị em đã lập gia đình, ra ở riêng. Khi ba anh còn sống thì ba mẹ chưa cho tài sản riêng cho các con. Anh không rành về nguồn gốc đất tranh chấp, anh chỉ biết đây là đất của chung ba mẹ anh. Tại phần đất tranh chấp trước đây gia đình anh sinh sống trên đất, nguồn gốc đất trước đây là của ông C, sau đó bán lại cho ông D. Hiện tại là ông T đang sử dụng. Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ anh bà Võ Thị K.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29 tháng 5 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Khuru Thị Ngọc L trình bày:

Chị là con ruột của bà Võ Thị K và ông Khuru Văn H1 (đã chết năm 2020), ba mẹ chị có 04 người con, gồm có: chị, anh Khuru Băng H, sinh năm 1981; Khuru Thị Mỹ L1, sinh năm 1983 và Khuru Thị Trúc L2, sinh năm 1986. Nguồn gốc đất của cha mẹ chị có được là do khai phá năm 1979, sau đó cất nhà ở đến năm 1996 cha mẹ dời chỗ ở qua phần đất khác cách đó 02 km, hiện phần đất mẹ đang tranh chấp thì cha mẹ trồng cao su khoảng 10 năm tuổi. Phần đất của ông T giáp ranh đất gia đình chị trước đây là của chủ khác đã bán qua 4, 5 người, sau cùng là ông T đang sử dụng. Chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ chị. Chị yêu cầu ông T, bà N trả lại đúng diện tích đất cấp giấy cho ba mẹ chị.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 6 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Khuru Thị Mỹ L1 trình bày:

Chị là con ruột của bà Võ Thị K và ông Khuru Văn H1 (đã chết năm 2020), ba mẹ chị có 04 người con, gồm có: chị, chị Khuru Thị Ngọc L, sinh năm 1983 và chị Khuru Thị Trúc L2, sinh năm 1986. Hiện tại 04 anh chị em đã lập gia đình, ra ở riêng. Khi ba anh còn sống thì ba mẹ chưa cho tài sản riêng cho các con. Nguồn gốc phần đất của ba mẹ chị do lúc đó chị còn nhỏ khoảng 9, 10 tuổi chị nhớ phần đuôi đất giáp đất ông L3 ba mẹ có trồng cây tầm vông, cây trúc; phần đất giáp đường ba mẹ trồng bầu, trồng bí. Tại vị trí mẹ đang tranh chấp ranh đất với ông T ngày xưa

trùng ngập nước, có người dân đi lại do ba mẹ chưa đường cho người dân đi vào phía trong đất. Chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ chị bà Võ Thị K.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 6 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Khuru Thị Trúc L2 trình bày:

Chị là con ruột của bà Võ Thị K và ông Khuru Văn H1 (đã chết năm 2020), ba mẹ chị có 04 người con, gồm có: anh H, chị Khuru Thị Ngọc L, sinh năm 1983, chị Khuru Thị Mỹ L1, sinh năm 1983 và chị Khuru Thị Trúc L2, sinh năm 1986. Hiện tại 04 anh chị em đã lập gia đình, ra ở riêng. Nguồn gốc phần đất tranh chấp với ông T, bà N lúc đó chị còn nhỏ 4, 5 tuổi nên không biết về nguồn gốc. Chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ chị bà Võ Thị K, yêu cầu ông T, bà N trả lại đúng diện tích đất cấp giấy cho ba mẹ chị.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị K đối với ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

+ Buộc ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị K phần đất diện tích 727,4 m² thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 02; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Võ Thị K có nghĩa vụ trả cho ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N trị giá tường gạch 2.759.000 (hai triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn) đồng và trị giá 109 cây cao su 43.600.000 (bốn mươi ba triệu sáu trăm nghìn) đồng, tổng cộng 46.359.000 (bốn mươi sáu triệu ba trăm năm mươi chín nghìn) đồng.

+ Bà Võ Thị K được quyền quản lý và sử dụng: 30 m² tường gạch cao 0,7 m, trị giá 2.759.000 đồng và 109 cây cao su trị giá 43.600.000 đồng do ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N trồng trên phần đất tranh chấp.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị K yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08711 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T3 cấp ngày 05/12/2022 cho ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, giám định, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự:

Ngày 08/10/2024 bị đơn ông Lý Anh T và bà Hồ Thị N làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Võ Thị K và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 727,4 m², thửa 317, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và tài sản trên đất do vợ chồng ông bà đang sử dụng được tiếp tục sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Lê Anh T2 và bà Hồ Thị N và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất giữa bà K và ông T2, bà N.

- Nguyên đơn bà K yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lý Anh T và bà Hồ Thị N; Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị K; giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất giữa bà K và ông T, bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lý Anh T và bà Hồ Thị N là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N thấy rằng:

Phần đất bà Võ Thị K đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 05/3/2001, cấp cho ông Khưu Văn H1 (chồng bà K, ban đầu cấp cho hộ, sau đó điều chỉnh thành cá nhân), diện tích theo giấy cấp là 8.650 m².

Phần đất ông T, bà N đang sử dụng có diện tích 2.410,4 m² thửa 180, tờ bản đồ số 23 theo giấy CN QSD đất cấp ngày 05/12/2022 là được cấp đổi từ diện tích 2.435 m², thửa 75, tờ bản đồ 20 theo GCN QSD đất cấp ngày 09/12/2011; diện tích 2.435 m² này là do nhận chuyển nhượng từ bà Võ Kim H3, ông Nhan Thanh P (bà H3, ông P đã được cấp giấy năm 2010, diện tích 2.435 m²); trong đó bao gồm cả phần đất đang tranh chấp.

Theo kết quả đo đạc thể hiện ông T, bà N sử dụng phần đất diện tích 708,5m² (202.3 + 315 + 188.2 + 3) nằm trong ranh đã cấp giấy cho gia đình bà K; tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà K là cấp theo Bản đồ 299 chưa được cấp đổi lại theo sơ đồ chính quy nên có tỷ lệ sai số rất cao, vì vậy không thể chỉ dựa vào ranh cấp giấy chứng nhận QSD đất mà xác định diện tích đất tranh chấp là của gia đình bà K.

Hơn nữa, bản thân bà K cũng không xác định được ranh đất của gia đình bà, cụ thể lúc đầu theo ranh bà K chỉ thì khi đo đạc diện tích đất tranh chấp chỉ là 327.6 m² và ý kiến của đại diện Công ty Đ xác định diện tích đất tại thửa 180, tờ bản đồ số 23 cấp cho ông T, bà N năm 2022 thì có 210,1 m² là trùng sang giấy đã cấp cho hộ ông H1 (*bút lục 351*) trong 327.6 m² mà bà K tranh chấp.

Theo kết quả thẩm định ngày 13/12/2024 thì trên diện tích đất tranh chấp

327,6 m² thửa 179 và 180 tờ bản đồ 210 hiện có 109 cây cao su 13 năm tuổi do ông T, bà N trồng và hàng rào tường gạch cao 0,7m do ông T, bà N xây dựng. Hiện trạng đất hai bên đang sử dụng đã có ranh giới rõ ràng, ranh đất theo hiện trạng là do ông T, bà N xây đất từ năm 2011 lúc ông H1 còn sống; bà K thừa nhận ông H1 có đồng ý cho ông T, bà N làm hàng rào để cản nước. Xét thấy, ông T xây dựng hàng rào bằng móng gạch, tường gạch ổn định đã 14 năm, phía Tây đất ông T trồng cao su 14 năm, phía Đông hàng rào đất bà K đã trồng cao su 14 năm. Từ năm 2011 đến năm 2023, bà K không khiếu nại việc ông T xây dựng hàng rào và không tranh chấp với ông T.

Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K cấp năm 2011 là 8,650 m² nhưng theo bản đồ hiện trạng đất tranh chấp bà K đang sử dụng diện tích là 7.692 m², ít hơn so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do năm 2004 bà K đã hiến 01 phần đất để làm đường công cộng.

Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông T bà N vào ngày 25//12/2022 là 2.410,4 m² thửa đất số 180 tờ bản đồ số 23 nhưng theo bản đồ hiện trạng đất tranh chấp, ông T bà N đang sử dụng diện tích 2.200 m², giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 200 m².

Việc bà Võ Thị K cho rằng: Nguyên nhân khởi kiện là do bà biết được diện tích đất theo bản đồ chính quy so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà 8.650 m² được cấp ngày 5/3/2021 cho hộ ông bà Khưu Văn H1 (chồng bà K) ít hơn diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K nên bà khởi kiện ông T bà N đòi lại đất là không có căn cứ.

Cấp sơ thẩm chưa xác định đúng diện tích đất tranh chấp và thửa đất tranh chấp, cụ thể theo bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất tranh chấp của Công ty TNHH M Trắc địa bản đồ miền Nam ngày 10/9/2023 đất tranh chấp 327,6 m². Bản án sơ thẩm xác định đất tranh chấp 727,4 m².

Đất tranh chấp nằm trong thửa đất 75 thửa đất 180 của ông T, bà N và thửa đất 317 của bà K nhưng bản án lại xác định đất chỉ nằm trong thửa đất 317 của bà K là chưa đúng. Theo bản đồ diện tích đất tranh chấp là 327,6 m² nằm trong thửa đất 75 và thửa 180 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà N được cấp. Đồng thời nằm trong thửa đất 317 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K chứ không phải như trong bản án sơ thẩm diện tích đất 724,7 m² chỉ nằm trong thửa đất 317 của bà K.

Như vậy, phần đất tranh chấp đều nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà K và của ông T, bà N nhưng thực tế gia đình bà K (ông H1) không sử dụng phần đất tranh chấp đã hơn 10 năm là từ lúc ông H1 còn sống, mà do ông T, bà N đã sử dụng và trồng cao su; gia đình bà K biết nhưng không ngăn cản việc ông T, bà N sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị K. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T bà N; giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất giữa bà K và ông T, bà N là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08711 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 05/12/2022 cho ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N diện tích 2.410,4 m², thấy rằng:

Theo Công văn số: 2567/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 06/5/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 phúc đáp về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông Lý Anh T và bà Hồ Thị N: *“Căn cứ vào bản đồ địa chính, chính quy và xác nhận Ủy ban nhân dân xã T thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà N không có thay đổi ranh giới về thửa đất, không có tranh chấp đất đai...”* Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lý Anh T và bà Hồ Thị N là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Quyết định số 2882/QĐ-UBND ngày 5/11/2021 của UBND tỉnh về việc công bố Danh mục và quy trình nội bộ giải quyết TTHC của ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bà K về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08711 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T3 cấp ngày 05/12/2022 cho ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, giám định:

Bà Võ Thị K đã ứng nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng; định giá 3.000.000 đồng; đo đạc 22.000.000 đồng; giám định chữ ký 2.820.000 đồng, tổng cộng 29.320.000 đồng. Do yêu cầu của bà K không được chấp nhận nên bà K phải chịu toàn bộ số tiền 29.320.000 đồng.

Ông T, bà N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng. Ghi nhận ông bà đã nộp và chi phí xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị K không được chấp nhận nên bà K phải chịu án phí sơ thẩm nhưng do bà Võ Thị K là người cao tuổi nên bà được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Ông Lý Anh T và bà Hồ Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T và bà N được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 135, 137 Luật đất đai 2024

và điều 38 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 12, Điều 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị K đối với ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng phần đất diện tích 727,4 m² thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 02; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 317 đất bà Võ Thị K dài 7,67 m + 7,21 m + 11,57 m + 38,55 m (vị trí 4-5-7);

Hướng Tây giáp thửa 180 đất ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N dài 4,50 m + 3,35 m + 4,35 m + 9,63 m + 4,90 m + 21,15 m + 28,53 m + 17,68 m.

Hướng Nam giáp phần mũi nhọn (vị trí 7);

Hướng Bắc giáp đường đất, giáp một phần thửa 317 và giáp một phần thửa 180 dài 0,43 m + 5, 11 m + 12,42 m (vị trí 1-4) + 20,27 m.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 328/SĐ-HT của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T4 và bản đồ miễn N xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T và phụ lục Sơ đồ).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho phù hợp theo hiện trạng sử dụng đất giữa bà K và ông T, bà N.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị K yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08711 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T3 cấp ngày 05/12/2022 cho ông Lý Anh T, bà Hồ Thị N.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, giám định:

Bà Võ Thị K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và giám định chữ ký tổng cộng số tiền 29.320.000 (hai mươi chín triệu ba trăm hai mươi nghìn) đồng. Ghi nhận bà K đã nộp và chi phí xong.

Ông T, bà N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng. Ghi nhận ông bà đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lý Anh T và bà Hồ Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị K được miễn án phí theo quy định.

Hoàn trả lại cho bà Võ Thị K 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0004418 ngày 18 tháng 5 năm 2023 và 1.750.000 đồng đồng đã nộp theo biên lai số 0004525 ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lý Anh T và bà Hồ Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005228 ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- Phòng KTNV-THA,TAT;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Biên;
- TAND huyện Tân Biên;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Phạm Ngọc Giàu