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

Bản án số: 519/2025/DS-PT
Ngày: 26/08/2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp về lối đi, cấp thoát nước".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thiện Tâm

Ông Đinh Tiền Phương

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh- Kiểm sát viên.

Vào các ngày 21 và 26 tháng 8 năm 2025, 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: 357/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp về lối đi, cấp thoát nước*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 509/2025/QĐ-PT ngày 7 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thúy K, sinh năm 1991; Địa chỉ: 1 D, phường B, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay thuộc phường R, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Trường C- Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Hoài P, sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (nay thuộc xã M, tỉnh Tây Ninh).

2.2. Ông Trần Hoài T, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số C N, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay thuộc phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1955 (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T1:

1.1. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1954;

1.2. Ông Trần Hoài P, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (nay thuộc xã M, tỉnh Tây Ninh).

1.3. Ông Trần Hoài T, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số C N, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay thuộc phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, ông T: Bà Võ Thị Minh T3, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (nay thuộc xã T, tỉnh Vĩnh Long).

1.4. Bà Trần Thị Như Y, sinh năm 1985; Địa chỉ: C đường số A, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay thuộc phường A, thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.(nay thuộc xã M, tỉnh Tây Ninh).

3.2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1977; Địa chỉ: 1 tổ G, ấp B, xã N, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay thuộc xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1980; Địa chỉ: C Ấp D, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.4. Bà Trần Thị Bích H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (nay thuộc xã M, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.5. Bà Mai Ngọc N2, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số C N, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay thuộc phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Minh T3, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (nay thuộc xã T, tỉnh Vĩnh Long).

4. Người làm chứng: Ông Phạm Minh D, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An

5. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Thúy K

6. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Thúy K trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm như sau: Bà là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 020555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/12/2015, đối với thửa đất 593, tờ bản đồ số 21, phần đất này giáp ranh với thửa đất 1276, 1277 của ông Trần Hoài P và ông Trần Hoài T. Nguồn gốc thửa đất là do cha là ông Lê Văn C1 và mẹ là bà Phan Thị C2 chết để lại. Trong quá trình quản lý, ông T, ông P lấn chiếm đất của bà khoảng 100m^2, thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Sau khi đo đạc thực tế, bà xác định lại phần đất ông P, ông T lấn chiếm của bà có diện tích 12,2m^2 thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đối với phần đất tranh chấp với ông T, ông P tại đơn khởi kiện do không xác định được diện tích chính xác nên bà khởi kiện khoảng là 100m ^{2} sau khi có Mảnh trích đo địa chính bà xác định được diện tích phần đất tranh chấp tại vị trí X là 12,2m^2, còn đối với vị trí V, W theo Mảnh trích đo địa chỉnh số 115-2024 xác định là phần đất tranh chấp nhưng thuộc thửa đất 126 (thửa cũ là 2176) của ông P, ông T đứng tên nên bà có làm đơn sửa đổi bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ khởi kiện yêu cầu buộc ông Trần Hoài P, ông Trần Hoài T phải trả lại cho bà phần đất lấn chiếm là 12,2m^2 tờ bản đồ 21, được ký hiệu X theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024 và rút lại khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 300m^2, thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ 21 và thửa đất 495, cùng tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, sau khi đo đạc thực tế có diện tích 47,6m^2 , tại vị trí AB theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024.

Khi còn sống cha của bà ông Lê Văn C1 không đồng ý bán đất cho phía gia đình nhà ông T1, nên việc ông T1 thỏa thuận mua bán với ông D gia đình bà không biết, nếu biết đã không đồng ý. Sau khi cha của bà mất thì gia đình cũng không ở nhà, bà đi đi về về nên không phát hiện việc bị đơn đổ đất và lấn chiếm phần đất của bà, năm 2023, bà xây hàng rào mới phát sinh tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho nguyên đơn trình bày tại phiên tòa sơ thẩm: Bà Lê Thị Thúy K là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 593, tờ bản đồ số 21, phần đất này giáp ranh với thửa đất 1276, 1277 của ông Trần Hoài P và ông Trần Hoài T. Trong quá trình quản lý, ông T, ông P lấn chiếm đất của bà K, sau khi đo đạc thực tế thì phần đất lấn chiếm có diện tích 12,2m^2 thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ 21, được ký hiệu X theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024. Do đó, bà K khởi kiện yêu cầu ông P, ông T phải trả lại cho bà K phần đất này.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở, bởi thỏa thuận tại giấy nhận cọc đề ngày 26/9/2010,là thỏa thuận giữa ông C1 với ông Pham Minh D1 đối với thửa đất 593; hẹn đến 06/9/2011 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2011 ông C1 ký với ông P, ông T. Lời trình bày của ông D1 chỉ nhận chuyển nhượng dùm ông P, ông T nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh về việc ông P, ông T

ủy quyền cho ông D1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời giấy nhận không thể hiện diện tích thỏa thuận trong giấy nhận cọc ngày 26/9/2010 thuộc vị trí nào của thửa đất, chưa đủ cơ có xác định diện tích đất mà ông D1 thỏa thuận với cha bà K là diện tích đất mà ông P, ông T nhận chuyển nhượng.

Bị đơn ông Trần Hoài P, ông Trần Hoài T do bà Võ Thị Minh T3 đại diện trình bày:

Năm 2010, ông Phạm Minh D có đứng ra mua dùm và ký giấy nhận đặt cọc dùm cho ông T, ông P phần đất có chiều ngang 10m mặt đường, dài hết hậu 02 mặt đường, diện tích đo đạc lại sau, thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An của ông Lê Văn C1 và bà Phan Thị C2 có ký "Giấy nhận cọc đề ngày 26/9/2011", với giá là 250.000.000 đồng, giao tiền lần 01 ngày 26/9/2011 là 100.000.000 đồng và ngày 30/9/2011 giao đủ là 150.000.000 đồng. Sau đó, ông Phạm Minh D là người làm thủ tục đo đạc, tách thửa và sang tên sang cho ông T, ông P.

Khi đo đạc để 02 bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thì phần đất có diện tích ngang 10m, dài 62.8m^2, có diện tích là 590m^2, thuộc thửa đất 593, ông T, ông P vừa làm thủ tục tách thửa vừa chuyển mục đích 100m^2 đất thổ, nên ông T, ông P được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là số BG 855497, vào sổ cấp giấy CH 02616 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/10/2011 cho ông Trần Hoài T và Trần Hoài P đối với thửa 1276, tờ bản đồ 21, diện tích 490m^2 đất lúa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 855496, vào sổ cấp giấy CH 02617 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/10/2011 cho ông Trần Hoài T và Trần Hoài P đối với thửa 1277, tờ bản đồ 21, diện tích 100m^2 đất ở tại nông thôn.

Thỏa thuận đặt cọc ngày 26/9/2011 do ông Phạm Minh D ký kết với ông C1, bà C2 là để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C1, bà Phan Thị C2 với ông T, ông P. Ông Phạm Minh D chỉ đứng ra ký giấy nhận cọc dùm cho ông T, ông P. Sau đó, ông C1, bà C2 ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với ông T, ông P và ông T, ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1276, 1277 nói trên. Ông Phạm Minh D không có bất kỳ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với ông C1, bà C2.

Khi thỏa thuận mua đất của ông C1 là mua ngang 10m, dài giáp 02 mặt đường, mặt trước giáp đường đất đỏ, mặt sau giáp đường đất đi vô nhà ông T1 (là ba của ông T, ông P), thỏa thuận có chừa ra 1m ngang làm đường nước chung phần giáp đường đất vô nhà ba ông T, ông P để làm đường thoát nước, dân mua đất có quyền đặt cống thoát nước, làm lối đi chung, hiện nay là phần tranh chấp giữa bà K và ông T, ông P được ký hiệu X theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 05/3/2024.

Phần đất ký hiệu X mà bà K tranh chấp với ông T, ông P là phần đất thỏa thuận chừa 01m ngang để làm đường thoát nước và lối đi chung theo Giấy nhận cọc ngày 26/9/2011 giữa ông Phạm Minh D (đứng ra ký thay cho ông T, ông P)

và vợ chồng ông C1, bà C2. Hiện nay ông T, ông P xây dựng nhà trọ vẫn chừa phần tranh chấp này để làm đường thoát nước chung, lối đi chung giữa bên gia đình.

Nay bà Lê Thị Thúy K là con gái của ông Lê Văn C1, hiện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa 593 (phần còn lại sau khi tách thửa 1277, 1276) khởi kiện yêu cầu ông T, ông P phải trả lại cho bà K phần diện tích 12,2m^2 thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ 21, được ký hiệu X theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024 vì cho rằng ông T, ông P lấn chiếm thì ông T, ông P hoàn toàn không đồng ý, vì phần đất này từ khi thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng giữa ông C1, bà C2 đã thỏa thuận chừa phần đất tranh chấp này để làm đường thoát nước và lối đi chung.

Qua đó, ông T, ông P có yêu cầu phản tố như sau: Xác định phần đất tranh chấp ký X theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024, có diện tích 12,2m^2 thuộc một phần thửa đất 593, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đường thoát nước chung, lối đi chung của gia đình ông T, ông P và gia đình bà K.

Bà Trần Thị T2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T1 trình bày ý kiến tại biên bản làm việc ngày 23/4/2024: Bà là vợ của ông Trần Văn T1. Ông T1 đã chết ngày 20/9/2023, vợ chồng bà có 03 người con gồm: Trần Hoài T; Trần Hoài P, Trần Thị Như Y. Qua yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy K bà có ý kiến, phần đất giữa gia đình bà với ông Lê Văn C1 đã có ranh giới rõ ràng, gia đình ông C1 (là cha của bà Lê Thị Thúy K) có ranh giới rõ ràng có cột mốc, bà K cũng đã xây dựng hàng rào kiên cố. Trong vụ án này bà thống nhất với ý kiến của con dâu là Trần Thị Bích H, do bà già yếu nên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bà Trần Thị Như Y là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T1 trình bày ý kiến tại biên bản làm việc ngày 23/4/2024: Bà là con ruột của ông Trần Văn T1 và bà bà Trần Thị T2. Ông T1 đã chết ngày 20/9/2023, cha mẹ bà có 03 người con gồm: Trần Hoài T; Trần Hoài P, Trần Thị Như Y, ngoài ra, cha bà ông Trần Văn T1 không có vợ còn nào khác. Qua yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy K bà thống nhất toàn bộ ý kiến của mẹ bà là Trần Thị T2 và hai anh của bà là Trần Hoài P, Trần Hoài T. Bà không có yêu cầu tranh chấp, ý kiến gì khác trong vụ án này. Do bà bận đi làm xa, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của tòa án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N, bà Lê Thị M, bà Lê Thị N1 không có ý kiến trình bày, xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích H trình bày: Bà là vợ ông Trần Hoài T, từ khi vợ chồng bà cùng với vợ chồng ông P mua đất đã có sự thỏa thuận của ông C1, bà C2 là chừa 01m ngang để làm đường thoát nước và lối đi chung, gia đình bà đã tuân thủ thỏa thuận này, khi xây dựng nhà trọ gia đình bà vẫn chừa 01m ngang thỏa thuận để làm đường, thoát nước, lối đi chung, nếu bà K muốn đặt cống thoát nước thì bà vẫn đồng ý. Năm 2019, gia đình bà

san lấp mặt bằng, xây dựng nhà trọ bà C2 đều biết, không có ý kiến gì. Năm 2023 bà K xây dựng hàng rào gia đình bà không đồng ý vì khi chuyển nhượng ông C1, bà C2 đã thỏa thuận chừa 01m ngang này cho gia đình bà để gia đình bà được đi ra đường đất vô nhà ba chồng bà là ông Trần Văn T1. Do đó, rất mong Tòa án xem xét giữ nguyên thỏa thuận và hiện trạng đất như hiện nay cho gia đình bà, đề gia đình vẫn được sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi ra đường đất phía sau.

Người làm chứng ông Phạm Minh D trình bày: Năm 2010, ông có đứng ra mua dùm và ký giấy nhận đặt cọc dùm cho Trần Hoài T, Trần Hoài P phần đất có chiều ngang 10m mặt đường, dài hết hậu 02 mặt đường, diện tích đo đạc lại sau, thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An của ông Lê Văn C1 và bà Phan Thị C2 có ký "Giấy nhận cọc đề ngày 26/9/2011", với giá là 250.000.000 đồng, giao tiền lần 01 ngày 26/9/2011 là 100.000.000 đồng và ngày 30/9/2011 giao đủ là 150.000.000 đồng. Sau đó, ông là người làm thủ tục đo đạc, tách thửa và sang tên sang cho ông T, ông P.

Khi đo đạc để 02 bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thì phần đất có diện tích ngang 10m, dài 62.8m^2, có diện tích là 590m^2, vừa làm thủ tục tách thửa vừa chuyển mục đích 100m^2 đất thổ, nên ông T, ông P được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là số BG 855497, vào sổ cấp giấy CH 02616 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/10/2011 cho ông Trần Hoài T và Trần Hoài P đối với thửa 1276, tờ bản đồ 21, diện tích 490m^2 đất lúa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 855496, vào sổ cấp giấy CH 02617 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/10/2011 cho ông Trần Hoài T và Trần Hoài P đối với thửa 1277, tờ bản đồ 21, diện tích 100m^2 đất ở tại nông thôn.

Ông khẳng định thỏa thuận đặt cọc ngày 26/9/20211 do ông ký kết với ông C1, bà C2 là để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C1, bà Phan Thị C2 với ông Trần Hoài T và Trần Hoài P. Ông chỉ đứng ra ký giấy nhận cọc dùm cho ông T, ông P, ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất 1276, 1277. Sau đó, ông C1, bà C2 ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với ông T, ông P và ông T ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1276, 1277 nói trên. Ông không có bất kỳ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào khác với ông C1, bà C2. Khi thỏa thuận mua đất của ông C1 là mua ngang 10m, dài giáp 02 mặt đường, mặt trước giáp đường đất đỏ, mặt sau giáp đường đất đi vô nhà ông T1 (là ba của ông T, ông P), thỏa thuận có chừa ra 1m ngang làm đường nước chung, lối đi chung phần giáp đường đất vô nhà ông T1 để làm đường thoát nước, dân mua đất có quyền đặt cống thoát nước, làm lối đi chung, hiện nay là phần tranh chấp giữa bà K và ông P, ông T, ông T1, ông P, ông T cũng sử dụng để làm lối đi ra đường đất phía sau.

Các đương sự thống nhất đề nghị Toà án sử dụng Mảnh trích đo địa chỉnh số 115-2024 ngày 29/02/2024 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 05/3/2024 và chứng thư thẩm định giá số 163/02/05/2025/TĐG-BĐS ngày 24/4/2024 của Công ty cổ phần T4 làm cơ sở

để giải quyết vụ án.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.(nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh) tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2025/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh) đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; các Khoản 1, khoản 2 Điều 29; Điểm 1 Khoản 1 Điều 133 của Luật đất đai năm 2024; Điều 246, Điều 252, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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 để tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy K đối với ông Trần Văn T1 về việc yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 300m^2, sau khi đo đạc thực tế có diện tích 47,6m^2 thuộc một phần thửa đất 593, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Vị trí AB theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024 ngày 29/02/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/3/2024).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thúy K về việc yêu cầu ông Trần Hoài P, ông Trần Hoài T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 12,2m^2 thuộc một phần thửa đất 593, tờ bản đồ 21 (nay là thửa 679, tơ bản đồ số 29), tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Vị trí X theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024 ngày 29/02/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/3/2024).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Hoài P, ông Trần Hoài T.

Xác định phần đất có diện tích 12,2m^2 thuộc một phần thửa đất 593, tờ bản đồ 21 (nay là thửa 679, tơ bản đồ số 29), tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đường cấp, thoát nước chung, lối đi chung.

(Vị trí X theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024 ngày 29/02/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/3/2024).

Bà Lê Thị Thúy K có quyền đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Thúy K phải chịu là 33.128.000đồng, bà K đã nộp và chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Thúy K phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung ngân sách nhà nước, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000 đồng theo biên lai thu số 0007946, ngày 09/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H1 lại cho bà K 150.000 đồng tiền tạm ứng còn dư.

- Ông Trần Hoài T và ông Trần Hoài P không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông P, ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 006307 ngày 30/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị Thúy K kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa kháng nghị, không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Lê Thị Thúy K không rút yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh không rút kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

Trong phần tranh luận:

Luật sư C trình bày: Bà Lê Thị Thúy K là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 593. Trong quá trình quản lý, ông T, ông P lấn chiếm đất của bà K, sau khi đo đạc thực tế thì phần đất lấn chiếm có diện tích 12,2m^2 thuộc thửa đất 593. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở, bởi thỏa thuận tại giấy nhận cọc đề ngày 26/9/2010,là thỏa thuận giữa ông C1 với ông Pham Minh D1 đối với thửa đất 593; hẹn đến 06/9/2011 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2011 ông C1 ký với ông P, ông T. Lời trình bày của ông D1 chỉ nhận chuyển nhượng dùm ông P, ông T nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh về việc ông P, ông T ủy quyền cho ông D1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời giấy nhận không thể hiện diện tích thỏa thuận trong giấy nhận cọc ngày 26/9/2010 thuộc vị trí nào của thửa đất, chưa đủ cơ có xác định diện tích đất mà ông D1 thỏa thuận với cha bà K là diện tích đất mà ông P, ông T nhận chuyển nhượng. Do đó đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Lê Thị Thúy K trình bày: Phần đất tranh chấp do bà đứng tên thuộc quyền sử dụng của bà, hiện ông P và ông T đã có lối đi và đương thoát nước khác ở phía trước nên bà lấy phần đất này lại để xây hàng rào, do đó bà đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm. Bà Lê Thị N3, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp

B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là chị ruột của bà, hiện đã chết. Lý do Tòa án xác định và đưa bà N3 tham gia tố tụng là Tòa xác định, bà không biết và thực tế bà N3 cũng không có liên quan trong vụ án này.

Bà Võ Thị Minh T3 đại diện theo ủy quyền của ông T, ông P trình bày: Tuy phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 593 do bà K được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, khi bên bị đơn do ông D1 đứng ra thỏa thuận mua dùm thì ông C1, bà C2 đã thỏa thuận chừa 01 m ngang để làm đường thoát nước và lối đi chung giữa 02 bên. Từ năm 2019, bị đơn san lấp nền để xây dựng nhà trọ cũng đã san lấp, sử dụng phần đất để làm lối đi để đi ra phần lối đi của nhà ông T1. Phía nguyên đơn là bà C2 biết cũng không có ý kiến, tranh chấp gì. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

1. Về thủ tục tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung kháng cáo và kháng nghị: Kháng cáo của bà Lê Thị Thúy K, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về nội dung và thời hạn kháng cáo, kháng nghị, đủ căn cứ và hợp pháp để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Về tố tụng: Tại Thông báo về việc thụ lý bổ sung vụ án (V/v thụ lý bổ sung người tham gia tố tụng) số 46/TB-TLVA ngày 28/6/2024 (bút lục 33) và Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố số 47/TB-YCPT ngày 01/11/2024 (bút lục 40), Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xác định bà Lê Thị N3, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị N3 chưa có lời trình bày, cũng như chưa được triệu tập theo quy định. Đồng thời, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 26/4/2025 không ghi nhận bà Lê Thị N3 với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong Bản án nhưng Tòa án nhận định không nêu lý do của việc thay đổi không đúng như các Thông báo thụ lý đã nêu như trên là thiếu sót ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Thúy K trình bày bà Lê Thị N3 là chị ruột của bà K, là con ruột của ông Lê Văn C1 và bà Phan Thị C2; ông C1, bà C2 và bà N3 đã chết, bà N3 có chồng và con. Xét thấy, ông Lê Văn C1 và bà Phan Thị C2 là người ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 593, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Trần Hoài P và ông Trần Hoài T. Ông C1, bà C2 và bà N3 đã chết nên phải đưa chồng và con của bà N3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:

Xét "Giấy nhận cọc" ghi ngày 26/9/2010, giữa ông Lê Văn C1 với ông Phạm Minh D đối với thửa đất số 593, hẹn đến 06/9/2011 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại phần phụ ghi mặt sau "Giấy nhận cọc" ghi ngày 26/9/2010 với nội dung *"còn chừa lại 1m ngan làm đường nước chung. Dân mua có quyền đặt cống thoát nước làm lối đi chung"* ký tên người mua là Phạm Minh D, ông D là người trực tiếp giao tiền với ông C1, bà C2. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2011 giữa ông C1, bà C2 với ông P, ông T với nội dung chuyển nhượng 01 phần diện tích thửa đất số 593 với diện tích 590m^2. Ông P, ông T được cấp Giấy chứng nhận thành hai thửa đất số thửa 1277, 1276. Lời trình bày của ông D chỉ đặt cọc giúp cho ông P, ông T nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc ông P, ông T ủy quyền cho ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời "Giấy nhận cọc" ngày 26/9/2010 không thể hiện diện tích thỏa thuận thuộc vị trí nào của thửa đất, nên không có cơ cở xác định diện tích đất mà ông D thỏa thuận với ông C1 là diện đích đất mà ông P, ông T nhận chuyển nhượng của ông C1.

Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1276, 1277 của ông P khi cấp giấy chứng nhận là có đo đạc thực tế. Mảnh trích đo thể hiện diện tích phần tranh chấp thuộc thửa đất số 593 do bà K quản lý, sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng, bị đơn trình bày xác định hiện trạng khi nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 593 là đất ruộng, phần 1m ngang để làm đường thoát nước chung cho phía gia đình bà K và bị đơn; sau đó phía bị đơn tự ý tiến hành san lấp năm 2019 phần để lại 1m ngang nhưng không đặt cống. Hiện tại, bà K và ông P đã đặt cống thoát nước ở phía trước không còn sử dụng phần đất 1m ngang này. Phần đất 1m ngang không phải là đường thoát nước duy nhất, cũng như không phải là lối đi duy nhất vào khu nhà trọ nhà ông P.

Xét thấy, thỏa thuận đặt cọc được ký kết giữa ông D với ông C1, ngoài ra không có ai chứng kiến sự việc trên. Nay ông C1 đã chết, Tòa án nhận định chỉ căn cứ vào lời trình bày của ông Phạm Minh D là người môi giới, đặt cọc với ông C1 giúp ông P, ông T để xác định phần diện tích đất mà ông C1 thỏa thuận với ông D *"còn chừa lại 1m ngan làm đường nước chung. Dân mua có quyền đặt cống thoát nước làm lối đi chung"* làm đường thoát nước, lối đi chung là đánh giá chưa toàn diện, khách quan.

Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên "Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thúy K về việc yêu cầu ông Trần Hoài P, ông Trần Hoài T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 12,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 593, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa 679, tờ bản đồ số 29), tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Hoài P, ông Trần Hoài T, xác định phần đất có diện tích 12,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 593, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa 679, tờ bản đồ số 29), tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đường cấp, thoát nước chung, lối đi chung" là không có cơ sở.

Từ những căn cứ nêu trên, Kháng cáo của bà Lê Thị Thúy K, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Lê Thị Thúy K và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh) đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Nguyên đơn bà Lê Thị Thúy K khởi kiện yêu cầu ông Trần Hoài P và ông Trần Hoài T trả phần đất lấn chiếm có diện tích 12,2m^2 thuộc thửa đất 593, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Nhưng yêu cầu của bà K không được cấp sơ thẩm chấp nhận, đồng thời cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P và ông T xác định phần đất tranh chấp nêu trên là đường cấp, thoát nước chung, lối đi chung. Từ đó bà K kháng cáo và Viện kiểm sát kháng nghị.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Thúy K và kháng nghị của Việm kiểm sát khu vực 3 – Tây Ninh, thấy rằng:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông Lê Văn C1 - bà Phan Thị C2 với ông Trần Hoài P và Trần Hoài T ngày 30/9/2011 tại Văn phòng C4 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 590m^2 thuộc một phần thửa 593, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được thực hiện thì trước đó ông T, ông P có nhờ ông Phạm Minh D đứng ra thỏa thuận đặt cọc với ông C1, do ông D là môi giới và nhận làm thủ tục giấy tờ cho ông P, ông T. Nên ông D là người ký "Giấy nhận cọc" đề ngày 26/9/2011, tại phần ghi chú của giấy nhận cọc thì hai bên có thỏa thuận, với nội dung: *"còn chừa 1m ngang làm đường nước chung, dân mua đất có quyền đặt cống thoát nước làm lối đi chung"*. Luật sư và nguyên đơn cho rằng giấy nhận cọc không thể hiện diện tích thỏa thuận trong giấy nhận cọc ngày 26/9/2010 thuộc vị trí nào của thửa đất là chưa đánh giá đúng bản chất của sự việc, bởi lẽ nếu ông P và ông T nhận chuyển nhượng đất thì phần lối đi và đường thoát nước nằm trong diện tích nhận chuyển nhượng thì không cần phải ghi bổ sung còn chừa 01 m ngang làm đương nước chung....và 01 m ngang phải là liền kề với phần đất chiều ngang của phần đất ông P và ông T nhận chuyển nhượng, hiện trạng vị trí tranh chấp 01 m ngang cũng có đường cống thoát nước nên nguyên đơn rằng không xác định được vị trí thỏa thuận ở đâu là không đúng. Nguyên đơn còn cho rằng việc thỏa thuận giữa ông C1, bà C2 với ông D chứ không có thuận về lối đi và đường thoát nước với ông T và ông P nên thỏa thuận này không giá trị là không phù hợp, vì khi có thỏa thuận trên ông T và ông

P mới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1 – bà C3 đã hoàn thành. Việc bị đơn có còn sử dụng vị trí đất tranh chấp nêu trên để làm lối đi và thoát nước hiện tại hay không, đó không phải là lý do chính đáng để nguyên đơn đòi lại phần đất trên, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bị đơn.

[3.2] Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh) cho rằng Thông báo (V/v thụ lý bổ sung người tham gia tố tụng) số 46/TB-TLVA ngày 28/6/2024 (bút lục 33) và Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố số 47/TB-YCPT ngày 01/11/2024 (bút lục 40), Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xác định bà Lê Thị N3, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị N3 chưa có lời trình bày, cũng như chưa được triệu tập theo quy định. Đồng thời, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 26/4/2025 không ghi nhận bà Lê Thị N3 với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong Bản án nhưng Tòa án nhận định không nêu lý do của việc thay đổi không đúng như các Thông báo thụ lý đã nêu như trên là thiếu sót ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Thúy K trình bày bà Lê Thị N3 là chị ruột của bà K, là con ruột của ông Lê Văn C1 và bà Phan Thị C2; ông C1, bà C2 và bà N3 đã chết, bà N3 có chồng và con.

Xét thấy, ông Lê Văn C1 và bà Phan Thị C2 là người ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 593, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Trần Hoài P và ông Trần Hoài T. Ông C1, bà C2 và bà N3 đã chết nên cần đưa chồng và con của bà N3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc Bản án sơ thẩm không đưa chồng và các con của bà N3 cũng không làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của chồng và các con bà N3 và cũng không cần thiết phải hủy bản sơ thẩm để đưa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, lẽ ra Bản án sơ thẩm cần nhận định rõ vì sao không cần thiết đưa bà N3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm

Từ các căn cứ và phân tích trên cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh không được chấp nhận.

Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị hủy án sơ thẩm là không cần thiết nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị Thúy K phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Thúy K và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An. (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 26/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh).

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13;

Áp dụng các Khoản 1, khoản 2 Điều 29; Điểm 1 Khoản 1 Điều 133 của Luật đất đai năm 2024; Điều 246, Điều 252, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy K đối với ông Trần Văn T1 về việc yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 300m^2, sau khi đo đạc thực tế có diện tích 47,6m^2 thuộc một phần thửa đất 593, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Vị trí AB theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024 ngày 29/02/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/3/2024).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thúy K về việc yêu cầu ông Trần Hoài P, ông Trần Hoài T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 12,2m^2 thuộc một phần thửa đất 593, tờ bản đồ 21 (nay là thửa 679, tơ bản đồ số 29), tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Vị trí X theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024 ngày 29/02/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/3/2024).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Hoài P, ông Trần Hoài T.

Xác định phần đất có diện tích 12,2m^2 thuộc một phần thửa đất 593, tờ bản đồ 21 (nay là thửa 679, tơ bản đồ số 29), tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đường cấp, thoát nước chung, lối đi chung.

(Vị trí X theo Mảnh trích đo địa chính số 115-2024 ngày 29/02/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/3/2024).

Bà Lê Thị Thúy K có quyền đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Thúy K phải chịu là 33.128.000đồng, bà K đã nộp và chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Thúy K phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung ngân sách nhà nước, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000 đồng theo biên lai thu số 0007946, ngày 09/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H1 lại cho bà K 150.000 đồng tiền tạm ứng còn dư.

- Ông Trần Hoài T và ông Trần Hoài P không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông P, ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 006307 ngày 30/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thúy K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là: 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà K đã nộp theo Biên lai số 0007067 ngày 26/5/2025 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Tây Ninh) chuyển sang án phí.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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. 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.Hồ Chí Minh;
-VKSND tỉnh Tây Ninh
- TAND khu vực 3- Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự
- Lưu .

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

Đặng Văn Những