

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 121/2025/DS-ST

Ngày: 18-6-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Liên.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lâm Văn Be;

2. Bà Nguyễn Xuân Thuỷ.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đàm Nguyên Phượng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huệ Thu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Tuyết X, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. **Vắng mặt.**

Người đại diện theo uỷ quyền của bà X: Ông Nguyễn Đồng Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản uỷ quyền ngày 12-3-2024). Có mặt.

2. *Bị đơn:*

+ Bà Lương Thị L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số D, đường G, phường C, quận F, thành phố Hồ Chí Minh. **Vắng mặt.**

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L1: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản uỷ quyền ngày 01-3-2024). Có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện

C, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1993; Địa chỉ: F, ấp F, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt, **có đơn xin giải quyết vắng mặt.**

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đức H: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản uỷ quyền ngày 01-3-2024). Có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Chí H1, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Ngọc L2, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Tuyết Đ1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.9. Ông Nguyễn Đồng Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3.10. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông S, bà B, ông L2, bà Đ1, bà B1, ông N: Ông Nguyễn Đồng Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản uỷ quyền ngày 11-3-2024 và ngày 12-3-2024). Có mặt.

3.11. Bà Trương Thị T1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết X và người đại diện theo uỷ quyền của bà trình bày:

Cha ruột của bà là cụ Nguyễn Văn C, sinh năm 1929, chết năm 2007 và mẹ ruột là cụ Đặng Thị L3, sinh năm 1933, chết năm 2016. Cụ L3 có cha ruột là Đặng Văn C1, sinh năm 1900 và mẹ ruột là Nguyễn Thị K, sinh năm 1900 đều đã chết trước cụ C, cụ L3. Cụ C, cụ L3 không có cha mẹ nuôi, không có con nuôi, không có con riêng.

Hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của cụ C, cụ L3 hiện nay gồm:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Ông Nguyễn Ngọc L2, sinh năm 1969; Địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Nguyễn Tuyết X, sinh năm 1972; Địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

6. Bà Nguyễn Tuyết Đ1, sinh năm 1976; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

7. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

8. Ông Nguyễn Đồng Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Riêng bà Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1960 là con ruột của cụ C, cụ L3 (đã chết năm 1981), không có chồng, không có con.

Theo Trích lục ngày 20-12-2018 của Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện C đất tranh chấp là thửa đất mới 549 (tách 01 phần từ thửa 272), tờ bản đồ 82 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Năm 2018 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 xuống đo đạc phần đất này cho gia đình bà để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía gia đình bà L không ký tứ cận nên không làm thủ tục cấp giấy đất được.

Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 86/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ3 được phê duyệt ngày 29-10-2024 phần đất tranh chấp thuộc 01 phần thửa 272, tờ bản đồ 82 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (theo bản đồ địa chính năm 2010) trùng với vị trí thửa đất 549 nêu trên.

Khi chết cụ C, cụ L3 không để lại di chúc và trong gia đình chưa có văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế đối với phần đất tranh chấp. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cụ Nguyễn Văn C, cụ Đặng Thị L3 khai phá từ năm 1978, gia đình bà đã sử dụng phần đất này cho đến nay, đã cất nhà sinh sống ổn định trên đất. Vì là người dân không am hiểu pháp luật nên gia đình bà không xác định được phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

Hiện nay phần đất tranh chấp gồm có vợ chồng ông Đồng Đ, một mình ông L4 và bà đang sinh sống. Ranh đất giữa phần đất tranh chấp và phần đất của bà Nguyễn Thị Ngọc L1 (con bà L) có hàng rào kẽm gai do gia đình ông H2, bà L tự làm cách đây khoảng 28-29 năm. Gia đình bà L chuyển về sinh sống giáp ranh phần đất tranh chấp khoảng từ năm 1992 cho đến nay và không sử dụng đất. Tuy nhiên khi gia đình bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thì gia đình bà L không xác nhận ranh đất, không ký tứ cận đất.

Nay bà X yêu cầu Toà án xác định quyền sử dụng 01 phần thửa đất 272, tờ bản đồ 82 có diện tích 402,1m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho các đồng thừa kế của cụ C, cụ L1 gồm: bà Nguyễn Tuyết X, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Ngọc L2, bà Nguyễn Tuyết Đ1, bà Nguyễn Thị B1,

ông Nguyễn Đồng Đ, ông Nguyễn Văn N (theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 86/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ3 được phê duyệt ngày 29-10-2024).

*** Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà bị đơn bà Lương Thị L trình bày:** Ông Nguyễn Ngọc H2 sinh năm 1963, chết năm 2022, không để lại di chúc. Ông H2 có cha ruột là cụ Nguyễn D, sinh năm 1992; mẹ ruột là cụ Trần Thị D1 đã chết trước ông H2 từ lâu. Hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của ông H2 hiện nay gồm có: bà Lương Thị L (vợ ông H2) và các con ruột của ông H2 là bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Nguyễn Chí H1, ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Ngọc T. Ông H2 không có cha mẹ nuôi, không con nuôi, không có con riêng.

Hiện nay gia đình bà đang sử dụng thửa đất 457, 458 tờ bản đồ 57 nay là 01 phần thửa 72, tờ bản đồ 82 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Trước đây phần đất này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc H2 (chồng bà). Năm 2009-2010 ông H2 đã làm thủ tục tặng cho 02 thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Nguyễn Chí H1. Theo đó:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH000060/256/TA.VP ngày 21-01-2010 đối với thửa đất 458.

- Ông Nguyễn Chí H1 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH000059/255/TA.VP ngày 21-01-2010 đối với thửa đất 457.

Bà không biết rõ phần đất tranh chấp là của ai nhưng phần đất gia đình bà đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L1 và ông Nguyễn Chí H1 có diện tích ngang 25m mặt trước và mặt sau. Gia đình bà X đã và đang sử dụng phần đất tranh chấp cách đây khoảng 20 năm; bà X và ông Đồng Đ đã xây nhà trên phần đất tranh chấp. Giữa phần đất đang tranh chấp và thửa đất 458 của bà L1 có hàng rào kẽm gai, cột xi măng do ông H2 làm hàng rào ranh đất cách đây khoảng 20 năm. Nay bà yêu cầu Toà án xử lý vụ án theo quy định pháp luật.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1 và ông Nguyễn Ngọc T là người đại diện theo uỷ quyền của bà L1 trình bày:** Bà L1 là con ruột của bà L và là chủ sử dụng thửa đất 458 giáp ranh với phần đất tranh chấp. Bà thống nhất với lời trình bày của bà L, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà X, yêu cầu Toà án xử lý theo quy định pháp luật.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Chí H1 trình bày:** Các ông đều là con ruột của ông Nguyễn Ngọc H2, bà Lương Thị L; các ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà L, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà X, yêu cầu Toà án xử lý theo quy định pháp luật.

*** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Ngọc L2, bà Nguyễn Tuyết Đ1, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn N và người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Đồng Đ trình bày:** Các ông bà là con ruột của ông Nguyễn Văn C, bà Đặng Thị L3. Phần đất tranh chấp trong vụ án là tài sản chung của ông C, bà L3 đến nay chưa được phân chia trong gia đình. Các ông bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà X.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T1 trình bày:** Bà là vợ của ông Nguyễn Đồng Đ, đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà X.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đều đã tuân thủ theo đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 158, 160, 161, 166, 175, 176, 221, 651 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 43, 166, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 92, 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết X đối với bà Lương Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc L1 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Các đồng thừa kế của cụ ông Nguyễn Văn C, cụ bà Đặng Thị L3 gồm: bà Nguyễn Tuyết X, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Ngọc L2, bà Nguyễn Tuyết Đ1, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Đồng Đ, ông Nguyễn Văn N được sử dụng thửa đất 549 (tách từ 01 phần thửa 272), tờ bản đồ 82 có diện tích 402,1m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 86/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ3 được phê duyệt ngày 29-10-2024.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, điều chỉnh biến động đất đai theo quy định pháp luật.

- Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của đương sự và nội dung giải quyết vụ án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh – Tòa án nơi có bất động sản, có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án vắng mặt đều có người đại diện uỷ quyền tham gia phiên tòa; riêng bà Trương Thị T1 vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

Bà X yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng 01 phần thửa đất 272, tờ bản đồ 82 có diện tích 402,1m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (*theo Sơ đồ Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 86/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ3 được phê duyệt ngày 29-10-2024*) cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C, cụ Đặng Thị L3 gồm: bà Nguyễn Tuyết X, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Ngọc L2, bà Nguyễn Tuyết Đ1, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Đồng Đ, ông Nguyễn Văn N. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối tượng tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của đương sự xác định đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc 01 phần thửa đất 272, tờ bản đồ 82 có diện tích 402,1m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (*theo bản đồ địa chính 2010*) tương ứng một phần thửa đất 268, **tờ bản đồ 06** (*theo bản đồ địa chính 299*) thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 86/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ3 được duyệt ngày 29-10-2024 cũng chính là thửa đất 549 được tách ra từ 01 phần thửa đất 272, tờ bản đồ 82 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Trích lục Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh huyện C ngày 20-12-2018. Phần đất tranh chấp được quy hoạch là đất ở. Tứ cận phần đất tranh chấp:

- + Hướng Bắc giáp thửa 272, dài 35,14m + 5,77m.
- + Hướng Đông giáp đường đất theo bản đồ địa chính 2010, dài 10,00m.
- + Hướng Nam giáp thửa 538, dài 38,18m.
- + Hướng Tây giáp thửa 287, dài 10,27m.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, trên phần đất tranh chấp có xây dựng 01 căn nhà kho, dính với 01 phần căn nhà ở của bà X đang sinh sống, có 02 chuồng gà, 01 chuồng heo với tổng giá trị tài sản là 817.166.600 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 499.810.300 đồng. Các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất.

[2.2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Theo bản đồ địa chính 299 thì phần đất tranh chấp hiện nay tương ứng một phần thửa 268, tờ bản đồ 06 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy

ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00902 QSD/E9 ngày 20-5-1994 cho cụ Nguyễn Văn C (cha ruột bà X) trong đó thửa 268 có diện tích 1449m², thửa 261 có diện tích 1000m². Sau khi ông C chết, ông Nguyễn Văn S (con cụ C) được thừa kế 356,4m², cụ Đặng Thị L3 (vợ cụ C) được thừa kế 2.092,6m² (*bút lục 130*). Tuy nhiên cụ Đặng Thị L3 chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 286, tờ bản đồ 57 với diện tích 926,2m² ít hơn so với diện tích cụ Đặng Thị L3 được hưởng thừa kế của cụ C. Sau này, thửa 286 tách thành thửa 537 với diện tích 293,5m² đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K1; thửa 538 với diện tích 637,8m² bà Nguyễn Tuyết X được hưởng thừa kế của cụ L3.

Do đó Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn C và cụ Đặng Thị L3 (cha mẹ ruột của bà X) để lại.

[2.3] Quá trình sử dụng phần đất tranh chấp:

Lời khai của phía nguyên đơn bà X và các đồng thừa kế của bà X xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn C và cụ Đặng Thị L3 (cha mẹ ruột của bà X) được các cụ khai phá từ năm 1978 do gia đình bà X đã sinh sống, sử dụng cho đến nay. Lời khai này phù hợp với kết quả xác minh đối với những người dân sinh sống gần phần đất tranh chấp tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh về nguồn gốc đất và hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà X, gia đình bà L.

Giữa phần đất đang tranh chấp và thửa đất 458 của bà L3 có hàng rào kẽm gai, cột xi măng do ông Nguyễn Ngọc H2 (chồng bà L) làm hàng rào ranh đất cách đây khoảng 20 năm. Khoảng năm 1992 gia đình bà L mới chuyển về sinh sống giáp ranh phần đất tranh chấp. Năm 2018 các bên xảy ra tranh chấp do gia đình bà L không đồng ý ký tứ cận để gia đình bà X làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ trước đến nay gia đình bà Lương Thị L không sử dụng, không nắm rõ phần đất tranh chấp là của ai nên đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật

Như vậy có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là do gia đình bà X quản lý, sử dụng đất từ khoảng năm 1978 cho đến nay.

[2.4] Xác định hàng thừa kế theo pháp luật của cụ Nguyễn Văn C, cụ Đặng Thị L3 (đã chết):

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện cụ Nguyễn Văn C chết năm 2007, cụ Đặng Thị L3 đã chết năm 2016. Cha mẹ ruột của cụ C, cụ L3 **đều đã chết trước các cụ và con ruột của cụ C, cụ L3 là bà Nguyễn Ngọc Y đã chết năm 1981. Do vậy xác định hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của cụ C, cụ L3 gồm: ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Ngọc L2, bà Nguyễn Tuyết X, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Tuyết Đ1, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Đồng Đ. Tất cả những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C, cụ L3 không có ai bị truất quyền hưởng thừa kế, từ chối hưởng di sản thừa kế và họ đều thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ C, cụ L3**

chưa được phân chia di sản thừa kế trong gia đình, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà X trong vụ án này.

[2.5] Về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Phần đất tranh chấp được gia đình bà X sử dụng ổn định từ năm 1978 cho đến nay, ngoài vụ án tranh chấp này ra thì không có tranh chấp tại địa phương, phần đất tranh chấp phù hợp với quy hoạch đất ở theo biên bản xác minh ngày **29-4-2025** do vậy có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định **tại Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013**.

[2.6] Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà X, các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C, cụ Đặng Thị L3 gồm: bà Nguyễn Tuyết X, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Ngọc L2, bà Nguyễn Tuyết Đ1, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Đồng Đ, ông Nguyễn Văn N được quyền sử dụng 01 phần thửa đất 272, tờ bản đồ 82 có diện tích 402,1m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (*Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 86/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ3 được phê duyệt ngày 29-10-2024*).

Các đồng thừa kế của cụ C, cụ L3 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, điều chỉnh biên động đất đai theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà **X tự nguyện chịu toàn bộ chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 28.900.000 đồng, ghi nhận bà X đã nộp xong.**

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà X tự nguyện chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng về yêu cầu xác định quyền sử dụng đất, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện bà X đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 649, 650, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; **Điều 99, 166 của Luật Đất đai năm 2013**; Điều 26, 27 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết X về “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bà Lương Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc L1.

Các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C, cụ Đặng Thị L3 (đã chết) gồm: bà Nguyễn Tuyết X, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Ngọc L2, bà Nguyễn Tuyết Đ1, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Đồng Đ, ông Nguyễn

Văn N được quyền sử dụng 01 phần thửa đất 272 có diện tích 402,1m² thuộc tờ bản đồ 82 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận phần đất:

- + Hướng Bắc giáp thửa 272, dài 34,14m + 5,77m.
- + Hướng Đông giáp đường đất theo bản đồ địa chính 2010, dài 10,00m.
- + Hướng Nam giáp thửa 538, dài 38,18m.
- + Hướng Tây giáp thửa 287, dài 10,27m.

(kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 86/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ3 được duyệt ngày 29-10-2024).

- Các đương sự được hưởng quyền có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho phù hợp với quyết định này của bản án.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Tuyết X **tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 28.900.000 (Hai mươi tám triệu, chín trăm nghìn) đồng, ghi nhận bà X đã nộp xong.**

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Tuyết X tự nguyện chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện bà đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0008793 ngày 23-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà X đã nộp xong tiền án phí.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp 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./.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-TAND tỉnh TN;
- VKSND H.Châu Thành;
- CCTHADS H.Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Bùi Thị Liên

