

Bản án số: 552/2025/DS-ST

Ngày: 17-12-2025

V/v Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - 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 Lê Văn Lại;

2. Ông Phan Văn Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đức Trung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 578/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm 1986; Căn cước công dân số 074186000214 do Bộ C cấp ngày 16/12/2025. Địa chỉ: Số C, đường H, ấp P, xã A, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1995; Căn cước công dân số 074095006036 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/6/2021. Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản uỷ quyền ngày 23/5/2025). Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Kim N, sinh năm 1965; Căn cước công dân số 074165001171 do Bộ C cấp ngày 02/6/2025. Địa chỉ: Khu phố S, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1972; Căn cước công dân số 074072002450 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 27/4/2021. Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường B, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1964; Căn cước công dân số 070064000356 do Bộ C cấp ngày 14/10/2024. Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã L, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2, ông X: Bà Phạm Kim N, sinh năm 1965; Căn cước công dân số 074165001171 do Bộ C cấp ngày 02/6/2025. Địa chỉ: Khu phố S, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản uỷ quyền ngày 15/7/2025). Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị L, sinh năm 1971; Căn cước công dân số 074171000754 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/4/2021. Địa chỉ: Khu phố L, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Trần S, sinh năm 1975; Căn cước công dân số 072075008384 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 12/9/2022. Địa chỉ: Tổ A, ấp V, xã H, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

+ Ông Trịnh Văn T3, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Lan P, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp V, xã H, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2025, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết T và ông Lê Văn T1 là người đại diện theo uỷ quyền của bà trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Tuyết T và ông Phạm Minh T4 sống chung với nhau như vợ chồng từ năm 2019, không có đăng ký kết hôn. Vào năm 2022 bà T và bà Bùi Thị L mỗi bên góp vốn 50% với số tiền 467.500.000 đồng để nhận chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích 587m², thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 53 tại ấp V, xã A, huyện C (nay là xã H), tỉnh Tây Ninh. Giá trị đất chuyển nhượng thực tế là 935.000.000 đồng. Bà T và bà L thống nhất để ông Phạm Minh T4 đứng tên giữ gìn trong giấy tờ đất sau này thuận tiện cho việc chuyển nhượng đất. Ông Phạm Minh T4 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08429 ngày 09/6/2022 đứng tên chủ sử dụng thửa đất 221 nêu trên.

Đến ngày 30/10/2022 ông Phạm Minh T4 đột ngột chết do tai nạn giao thông, không để lại di chúc. Cha ruột của ông T4 là cụ Phạm Văn X1, sinh năm 1937, chết năm 1981 và mẹ ruột của ông T4 là cụ Nguyễn Thị E, sinh năm 1940, chết năm 1991. Khi còn sống ông T4 không kết hôn với ai, không có con ruột, không có con nuôi, không có cha mẹ nuôi. Ông T4 không phải thực hiện nghĩa vụ đối với cá nhân, tổ chức khác.

Do không còn hàng thừa kế thứ nhất theo quy định pháp luật nên hàng thừa kế theo quy định pháp luật hiện nay của ông T4 gồm:

1. Bà Phạm Kim N, sinh năm 1965 hiện cư trú tại khu phố S, phường T, thành phố Hồ Chí Minh;
2. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1972 hiện cư trú tại tổ A, khu phố P, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.
3. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1964 hiện cư trú tại tổ A, ấp A, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Ông T2, ông X đã có văn bản từ chối nhận di sản của ông T4 để lại, các đồng thừa kế của ông T4 đều xác định ông T4 chỉ đứng tên giùm thừa đất 221 cho bà T và bà L. Từ trước đến nay bà T, bà L là người quản lý đất. Hiện nay bà T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thừa đất 221, không thực hiện giao dịch, thế chấp đối với cá nhân, tổ chức khác.

Từ khi ông T4 chết đến nay, bà N, ông T2 và ông X vẫn chưa tiến hành xong thủ tục thừa kế để trả lại thừa đất 221 cho bà T, bà L.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà N, ông T2 và ông X (*là người kế theo quy định pháp luật của ông Phạm Minh T4 đã chết*) có nghĩa vụ trả lại cho bà T ½ quyền sử dụng thừa đất số 221, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C (nay là xã H), tỉnh Tây Ninh; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận số vào sổ: CS08429, ngày 09/6/2022 cho ông Phạm Minh T4 đứng tên chủ sử dụng đất. Cụ thể bà yêu cầu được trả lại quyền sử dụng đất có chiều ngang 5,5m x dài hết đất) theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 70/SĐ-ĐC của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ. Do hiện trạng đất xéo nên bà không yêu cầu hoàn trả lại giá trị diện tích đất chênh lệch.

Bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án, đồng thời tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà.

*** *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Kim N đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn T2, ông Nguyễn Văn X trình bày:***

Bà N thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ nhân thân của ông T4. Cha ruột của ông T4 là cụ Phạm Văn X1, sinh năm 1937, chết năm 1981 và mẹ ruột của ông T4 là cụ Nguyễn Thị E, sinh năm 1940, chết năm 1991. Ông Phạm Minh T4 chung sống với bà Nguyễn Thị Tuyết T từ năm 2019 đến năm 2022, không có đăng ký kết hôn, không có con chung. Năm 2022 ông T4 chết đột ngột, không để lại di chúc nên hiện nay bà Phạm Kim N, ông Phạm Văn T2, ông Nguyễn Văn X là người thừa kế theo quy định pháp luật của ông T4.

Thừa đất số 221, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C (nay là xã H), tỉnh Tây Ninh là do bà T và bà L hùn tiền mua, chỉ nhờ ông T4 đứng tên giùm trong giấy tờ đất. Nay bà N, ông T2, ông X đồng ý trả lại thừa đất 221 theo yêu cầu khởi kiện của bà T, bà L.

*** *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T2, ông Nguyễn Văn X trình bày:*** Nguồn gốc thừa đất 221 là do bà

T, bà L góp tiền mua, ông T4 chỉ đứng tên giùm trong giấy tờ đất. Các ông đã từ chối toàn bộ di sản và không có yêu cầu gì đối với tài sản của ông T4. Các ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày, ý kiến của bà N.

*** Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 18/7/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L trình bày:** Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà T. Do hùn tiền cùng bà T mua thửa đất 221 nên bà thống nhất nhờ ông Phạm Minh T4 đứng tên giùm trong giấy tờ đất; chứng cứ chứng minh là bản chính giấy đặt cọc mua bán đất ngày 22/4/2022 và Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2022.

Nay bà khởi kiện độc lập yêu cầu Toà án buộc bà N, ông T2 và ông X (là người kế theo quy định pháp luật của ông Phạm Minh T4 đã chết) có nghĩa vụ trả lại cho bà ½ quyền sử dụng thửa đất số 221, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C (nay là xã H), tỉnh Tây Ninh; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08429 ngày 09/6/2022 cho ông Phạm Minh T4 đứng tên. Cụ thể bà yêu cầu được trả lại quyền sử dụng đất có chiều ngang 5,5m giáp mặt đường x dài hết đất) theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 70/SĐ-ĐC của Công ty TNHH Đ. Bà không yêu cầu hoàn trả lại giá trị diện tích đất chênh lệch.

Bà thống nhất bà T chịu chi phí tố tụng trong vụ án này. Bà tự nguyện chịu án phí dân sự đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần S trình bày:** Ông đang sử dụng thửa đất 04, tờ bản đồ 23 tại ấp V, xã H, tỉnh Tây Ninh giáp ranh thửa đất 221.

Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 70/SĐ-ĐC của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, hiện trạng sử dụng thửa đất 221 bị lệch ranh so với ranh bản đồ địa chính được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng đất giữa hai bên đã có mốc ranh là trụ xi măng, sử dụng đất ổn định từ trước đến nay nên ông không tranh chấp đất.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn T3 và bà Nguyễn Thị Lan P trình bày:** Ông bà đang sử dụng thửa đất 448, tờ bản đồ 53 tại ấp V, xã A, huyện C (nay là xã H), tỉnh Tây Ninh giáp ranh thửa đất 221. Hiện trạng sử dụng thửa đất 221 bị lệch ranh so với ranh bản đồ địa chính được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất của ông bà và thửa đất 221 đã có mốc ranh là trụ xi măng, hàng rào lưới B40 ngăn cách sử dụng ổn định từ xưa đến nay. Ông bà thống nhất các bên sử dụng đất theo hiện trạng đo đạc thực tế nên không tranh chấp trong vụ án này.

- Tại phiên toà các đương sự vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

- **Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh phát biểu tại phiên toà như sau:**

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 166, 175, 176, 221 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của 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 án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết T và yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị L đối với bà Phạm Kim N về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Phạm Kim N, ông Phạm Văn T2, ông Nguyễn Văn X (*là người thừa kế theo quy định pháp luật của ông Phạm Minh T4 đã chết*) có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết T và bà Bùi Thị L mỗi người ½ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp V, xã H, tỉnh Tây Ninh; đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08429, số phát hành DG510125, cho ông Phạm Minh T4 đứng tên. Trong đó bà Nguyễn Thị Tuyết T và bà Bùi Thị L mỗi người được quyền sử dụng ½ diện tích hiện trạng thửa đất 221 nêu trên (ngang 5,5m giáp mặt đường x dài hết đất) theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 70/SĐ-ĐC của công ty TNHH Đ.

Ghi nhận bà Nguyễn Thị Tuyết T và bà Bùi Thị L không phải hoàn trả lại cho bên còn lại giá trị diện tích quyền sử dụng đất chênh lệch.

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 các đương sự và nội dung giải quyết vụ án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất và Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh là nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị Tuyết T và bà Bùi Thị L đều yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Kim N, ông Phạm Văn T2 T2 và ông Nguyễn Văn X (*là*

người kế theo quy định pháp luật hiện nay của ông Phạm Minh T4 đã chết), có nghĩa vụ trả lại cho mỗi bà $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng thửa đất số 221, tờ bản đồ số 53 có chiều ngang 5,5m x dài hết đất, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C (nay là xã H), tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về hàng thừa kế theo quy định pháp luật của ông Phạm Minh T4: Ông Phạm Minh T4 chết vào ngày 30/10/2022 dương lịch, không để lại di chúc. Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Nguyễn Thị Tuyết T chung sống như vợ chồng với ông T4 từ năm 2019, không có đăng ký kết hôn; Cha ruột của ông T4 là cụ Phạm Văn X1 đã chết năm 1981, mẹ ruột là cụ Nguyễn Thị E đã chết năm 1991. Ông T4 không có cha mẹ nuôi, con ruột và con nuôi. Căn cứ vào Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hàng thừa kế pháp luật hiện nay của ông Phạm Minh T4 gồm: ông Nguyễn Văn X, ông Phạm Văn T2, bà Phạm Kim N.

[2.2] Về đối tượng tranh chấp:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08429, số phát hành DG510125, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 09/6/2022 cho ông Phạm Minh T4 đứng tên chủ sử dụng thửa đất 221, tờ bản đồ 53 tại ấp V, xã A, huyện C (nay là xã H), tỉnh Tây Ninh có diện tích 587m², trong đó diện tích đất ở 200m², diện tích đất trồng cây lâu năm là 387m².

Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 70/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ được duyệt ngày 19/9/2025, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 221, tờ bản đồ 53 (tờ bản đồ mới 103) tại ấp V, xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích đo đạc hiện trạng thực tế là 566,3m² trong đó đất ở 200m² còn lại là diện tích đất trồng cây lâu năm.

Kết quả định giá ngày 06/11/2025 giá trị đất là 1.132.000đồng/m². Tại thời điểm định giá, đất trống, không có công trình xây dựng trên đất.

[2.3] Nguồn gốc phần đất tranh chấp: Bản chính Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 22/4/2022 (bút lục 42) thể hiện bà Nguyễn Thị Tuyết T tham gia vào giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất 221, có ký tên xác nhận bên mua thửa đất 221. Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/8/2022 (bút lục 41) thể hiện bà Bùi Thị L là đồng sở hữu nhận chuyển nhượng thửa đất 221.

Chứng cứ nêu trên phù hợp với lời trình bày thống nhất của các đương sự đều xác định bà T, bà L mỗi người góp 50% số tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất 221 và nhờ ông Phạm Minh T4 đứng tên giữ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08429 ngày 09/6/2022 cho ông T4 đứng tên chủ sử dụng thửa đất 221.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, các đồng thừa kế của ông Phạm Minh T4 gồm: ông Nguyễn Văn X, ông Phạm Văn T2, bà Phạm Kim N đồng ý trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của bà T và bà L.

Tại Công văn số 1492/CN-VPĐKĐĐKVCT ngày 12/11/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C thể hiện nội dung “*thửa đất 221 có tách thửa được, đảm bảo diện tích tối thiểu được tách ra và thửa đất ở còn lại là 50m² có một cạnh tối thiểu 4m tiếp giáp đường giao thông công cộng có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 19m*”. Theo kết quả đo đạc diện tích hiện trạng sử dụng thửa đất 221 giảm 20,7m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhận thấy các phần đất liền kề giáp ranh với thửa đất 221 đã có mốc ranh đất rõ ràng, các bên sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp và thống nhất theo diện tích sử dụng đo đạc thực tế.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết T và yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị L. Do bà T, bà L yêu cầu trả lại đất, mỗi bà được sử dụng phần đất có diện tích ngang 5,5m x dài hết đất và không yêu cầu thanh toán giá trị chênh lệch diện tích đất nên cần buộc ông Nguyễn Văn X, ông Phạm Văn T2, bà Phạm Kim N (là người thừa kế pháp luật của ông Phạm Minh T4) có nghĩa vụ:

+ Trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết T quyền sử dụng phần đất có diện tích 280,9m², trong đó diện tích đất ở nông thôn là 100m², đất trồng cây lâu năm 180,9m² thuộc 01 phần thửa đất 221, tờ bản đồ 53 tại ấp V, xã H, tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 70/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ. Bà T được quyền sử dụng phần đất này.

+ Trả lại cho bà Bùi Thị L quyền sử dụng phần đất có diện tích 285,4m² trong đó diện tích đất ở nông thôn là 100m², đất trồng cây lâu năm 185,4m², thuộc 01 phần thửa đất 221, tờ bản đồ 53 tại ấp V, xã H, tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 70/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ. Bà L được quyền sử dụng phần đất này.

Bà T, bà L có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận bà T, bà L không yêu cầu thanh toán giá trị diện tích đất chênh lệch.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 16.501.000 đồng (Mười sáu triệu, năm trăm lẻ một nghìn đồng), ghi nhận bà T đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T, bà L tự nguyện chịu án phí dân sự đối với phần yêu cầu khởi kiện của mình nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - 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:

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 175, 176, 221, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; **Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013**; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết T về việc “*Đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” đối với bà Phạm Kim N, ông Phạm Văn T2, ông Nguyễn Văn X.

Buộc bà Phạm Kim N, ông Phạm Văn T2, ông Nguyễn Văn X (*là người thừa kế theo quy định pháp luật của ông Phạm Minh T4 đã chết*) có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết T quyền sử dụng đất có diện tích 280,9m² trong đó diện tích đất ở nông thôn là 100m², đất trồng cây lâu năm 180,9m² thuộc 01 phần thửa đất 221, tờ bản đồ cũ 53 (tờ bản đồ mới 103) tại ấp V, xã A, huyện C (nay là ấp V, xã H), tỉnh Tây Ninh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08429 do Sở T cấp ngày 09/6/2022 cho ông Phạm Minh T4. Bà Nguyễn Thị Tuyết T được quyền sử dụng phần đất nêu trên theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 70/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa đất 3 dài 5,50m;

Tây giáp đường đất dài 5,50m;

Nam giáp đất giao bà L dài 51,06m;

Bắc giáp thửa 222 dài 51,09m.

(*Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất 70/SĐ-HT của Công ty TNHH Đ*).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị L về việc “*Đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” đối với bà Phạm Kim N, ông Phạm Văn T2, ông Nguyễn Văn X.

Buộc bà Phạm Kim N, ông Phạm Văn T2, ông Nguyễn Văn X (*là người thừa kế theo quy định pháp luật của ông Phạm Minh T4 đã chết*) có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị L quyền sử dụng đất có diện tích 285,4m² trong đó diện tích đất ở nông thôn là 100m², đất trồng cây lâu năm 185,4m² thuộc 01 phần thửa đất 221, tờ bản đồ cũ 53 (tờ bản đồ mới 103) tại ấp V, xã A, huyện C (nay là xã H), tỉnh Tây Ninh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08429 do Sở T cấp ngày 09/6/2022 cho ông Phạm Minh T4. Bà Bùi Thị L được quyền sử dụng phần đất nêu trên theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 70/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa đất 3 dài 5,50m;

Tây giáp đường đất dài 5,50m;

Nam giáp thửa 15 dài 46,58m + 4,45m = 51,03m;

Bắc giáp đất giao bà T dài 51,06m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất 70/SĐ-HT của Công ty TNHH Đ).

- Bà Nguyễn Thị Tuyết T, bà Bùi Thị L 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.

- Ghi nhận bà Nguyễn Thị Tuyết T, bà Bùi Thị L không yêu cầu thanh toán giá trị chênh lệch diện tích đất.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Tuyết T tự nguyện chịu 16.501.000 đồng (Mười sáu triệu, năm trăm lẻ một nghìn đồng) chi phí tố tụng, ghi nhận bà T đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết T tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện bà đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006484 ngày 22/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Tây Ninh. **Ghi nhận bà Nguyễn Thị Tuyết T đã nộp xong án phí.**

- Bà Bùi Thị L tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện bà đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001170 ngày 18/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. **Ghi nhận bà Bùi Thị L đã nộp xong án phí.**

5. 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.

6. 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND KV10 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS KV10-Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Đã ký

Bùi Thị Liên