

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản số: 242/2025/DS-PT
Ngày: 29 – 5 - 2025
*V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán: ông Trần Thanh Tòng; bà Phạm Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Mỹ Hương - 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.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 771/2024/TLPT-DS, ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2024/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: chị Trần Thị Lệ R, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ô A, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Bị đơn: ông Trần Phước M, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: bà Trần Thị Cẩm V - Trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh T; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị K, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn chị Trần Thị Lệ R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/6/2023 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn chị Trần Thị Lệ R trình bày:

Chị là em ruột của ông M. Cha, mẹ chị chia cho chị phần đất giáp ranh với đất của ông M. Do chị có gia đình đi nơi khác nên không thường xuyên kiểm tra đất. Năm 2015, ông M xây nhà tường kiên cố trên đất ông M và xây lấn sang đất của chị. Sau đó, hai bên có thương lượng nhưng không thành. Nay chị yêu cầu vợ chồng ông Trần Phước M, bà Trần Thị Kim thảo D, di dời tài sản trên đất để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho chị khoảng 100 m² (nay đo đạc thực tế là 90,7 m²) trong thửa đất số 223, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh do chị đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01545(CN) ngày 22-11-2012. Chị đang cất giữ giấy chứng nhận QSDĐ trên tại gia đình, không thể chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Bị đơn ông M trình bày: Ông thừa nhận về quan hệ huyết thống giữa ông và chị R. Ông thừa nhận chị R trình bày đúng vị trí, hiện trạng đất tranh chấp. Do ông đã xây nhà lấn đất chị R, vì vậy ông yêu cầu được sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp 90,7m² và đồng ý thanh toán lại cho chị R giá trị quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) theo giá Hội đồng định giá đã định.

Bởi vì, nếu đập bỏ nhà, di dời 02 trụ bồn nước để trả lại hiện trạng đất 90,7 m² theo ý kiến của chị R sẽ gây thiệt hại rất lớn về kinh tế, ảnh hưởng đến bức tường nhà còn lại của gia đình ông, ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt của gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K trình bày: bà là vợ ông M, bà có cùng ý kiến như ông M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2024/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Lệ R tranh chấp đòi lại tài sản đối với ông Trần Phước M.

2. Buộc ông Trần Phước M và bà Trần Thị Kim thanh T lại cho chị Trần Thị lệ R số tiền 68.025.000 (sáu mươi tám triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Ông Trần Phước M và bà Trần Thị K được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 90,7 m² (đất trồng cây lâu năm khác) thuộc một phần thửa đất số 223, tờ bản đồ số 32, Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh do chị Trần Thị Lệ R đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01545(CN) ngày 22-11-2012 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp. Túc cặn:

Đông giáp phần đất còn lại của thửa 223 dài 12,68m.

Tây giáp phần đất còn lại của thửa 120 dài 12,89m.

Nam giáp đường D1 dài 6,90m.

Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 223 dài 7,28m.

Và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất.

(kèm theo sơ đồ thửa đất tranh chấp)

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/11/2024, nguyên đơn chị Trần Thị Lệ R kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2024/DS-ST ngày 04/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm;

Buộc ông Trần Phước M và bà Trần Thị Kim thanh T theo giá thị trường đối với phần diện tích sử dụng đã xây dựng kiên cố là 44,7m²;

Buộc ông Trần Phước M và bà Trần Thị Kim T1 dỡ 02 trụ bê tông dựng bồn nước và trả lại phần diện tích đất trống cho chị Lệ R là 46m².

Tại phiên tòa ông M, bà K và chị Lệ R thương lượng thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa các bên đương sự thương lượng thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: ngày 04/11/2024 toà án tuyên án, đến ngày 14/11/2024 nguyên đơn chị Trần Thị Lệ R kháng cáo, đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử phúc thẩm.

[2] Nội dung vụ án: chị Trần Thị Lệ R khởi kiện ông Trần Phước M và bà Trần Thị K, yêu cầu ông M, bà K trả lại cho chị Lệ R 90,7m² đất lấn chiếm. Ông M và bà K thừa nhận có lấn chiếm của chị Lệ R 90,7m², nhưng do ông bà đã xây nhà ở kiên cố, và xây trụ bồn nước nên ông bà yêu cầu được sử dụng diện tích đất này và ông bà đồng ý hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm chị Trần Thị Lệ R và ông Trần Phước M bà Trần Thị Kim thương L thoả thuận ông M, bà K đồng ý hoàn trả cho chị L1 Rơi phần đất lấn chiếm đã xây nhà kiên cố và phần đất đã xây hầm cầu có tổng diện tích là 71,3m² x 1.000.000 đồng/01m² = 71.300.000 đồng và ông M được sở hữu phần diện tích đất 71,3m² (đất trồng cây lâu năm khác) thuộc một phần thửa đất số 223, tờ bản đồ số 32, Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh do chị Trần Thị Lệ R đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01545(CN) ngày 22-11-2012 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp có tư cận:

Đông giáp thửa 223 dài 12,73m;

Tây giáp phần đất còn lại của thửa 223 dài 12,89m;

Nam giáp phần đường đất (đường thể hiện trên bản đồ thực tế không thể hiện đường) dài 5,32m;

Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 120 dài 5,70 m.

Và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất.

(kèm theo sơ đồ thửa đất tranh chấp)

Ông Trần Phước M và bà Trần Thị Kim đồng Ý dỡ bỏ 02 trụ bồn nước để trả lại cho chị Trần Thị Lệ R diện tích đất 19,4m² thuộc một phần thửa đất số 223, tờ bản đồ số 32, Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh do chị Trần Thị Lệ R đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01545(CN) ngày 22-11-2012 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp có tư cận:

Đông giáp thửa 223 dài 12,68m;

Tây giáp phần đất còn lại của thửa 223 dài 12,89m;

Nam giáp phần đường đất (đường thể hiện trên bản đồ thực tế không thể hiện đường) dài 1,58m;

Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 120 dài 1,58 m.

Xét việc thoả thuận tại phiên toà của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp

với Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật (có Bản đồ chi tiết kèm theo).

[5] Chi phí đo đạc định giá chi R đã nộp tạm ứng số tiền 25.400.000 đồng. Ông M, bà K có nghĩa vụ thanh toán lại cho chi R số tiền 25.400.000 đồng theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng chi Trần Thị Lệ R tự nguyện chịu ghi nhận đã ứng nộp xong.

[6] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Phước M và bà Trần Thị K là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo chi Trần Thị Lệ R phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000843 ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Chi R đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 292/2024/DS-ST, ngày 04 tháng 11 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

2. Ông Trần Phước M và bà Trần Thị K có trách nhiệm thanh toán lại cho chi Trần Thị lệ R số tiền 71.300.000 (bảy mươi một triệu ba trăm nghìn) đồng.

3. Ông Trần Phước M và bà Trần Thị Kim K có nghĩa vụ tháo dỡ 01 trụ xi măng (loại trụ đúc xi măng + sắt), có xây gạch bên ngoài, có tô, cao 5,1 m, loại trụ vuông 0,58m x 0,58m (trụ dùng để bình Inox chứa nước thể tích bình 1.500 lít); 01

trụ xi măng (loại trụ đúc xi măng + sắt), có xây gạch bên ngoài, có tô, cao 3,8 m, loại trụ vuông 0,55m x 0,5m (dùng để máy nước nóng) để trả lại cho chị R diện tích 19,4m² đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 223 dài 12,68m;

Tây giáp phần đất còn lại của thửa 223 dài 12,89m;

Nam giáp phần đường đất (đường thể hiện trên bản đồ thực tế không thể hiện đường) dài 1,58m;

Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 120 dài 1,58 m.

Thuộc một phần thửa đất số 223, tờ bản đồ số 32, Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh do chị Trần Thị Lệ R đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01545(CN) ngày 22-11-2012 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh:

4. Ông Trần Phước M và bà Trần Thị K được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 71,3m² (đất trồng cây lâu năm khác) thuộc một phần thửa đất số 223, tờ bản đồ số 32, Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh do chị Trần Thị Lệ R đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01545(CN) ngày 22-11-2012 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp có tứ cận:

Đông giáp thửa 223 dài 12,73m;

Tây giáp phần đất còn lại của thửa 223 dài 12,89m;

Nam giáp phần đường đất (đường thể hiện trên bản đồ thực tế không thể hiện đường) dài 5,32m;

Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 120 dài 5,70 m.

Và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất.

(kèm theo sơ đồ thửa đất tranh chấp)

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản: ông M, bà K có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị R số tiền 25.400.000 (hai mươi lăm triệu) đồng. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 (hai triệu) đồng chị Trần Thị Lệ R tự nguyện chịu ghi nhận đã ứng nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Phước M và bà Trần Thị K là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: chị Trần Thị Lệ R phải chịu 300.000(ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000843 ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Chị Trần Thị Lệ R đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

Nguyễn Văn Nam