

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 739/2025/DS-PT
Ngày 08-12-2025
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 TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Dương Thuý Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Không Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 502/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 690/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Số F, đường B, Khu phố A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Anh Lê Minh C, sinh năm 1981;

2. Chị Nguyễn Thị E, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Chị Trần Thị H, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Số B, đường T, khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Vũ Hoài P, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: M11.10 Chung cư L, đường H, Khu phố A, phường K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh P: Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Số F, đường B, Khu phố A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chị Lê Thị Kim H1, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Tổ C, ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị Thanh T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 18 tháng 12 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Hoài P – chị Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Vào tháng 4/2022, chị cùng chồng là anh Vũ Hoài P có chuyển nhượng phần đất diện tích 1.481m² thuộc thửa 358, tờ bản đồ 36, toạ lạc tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng anh Lê Minh C, chị Nguyễn Thị E. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) là do anh C trực tiếp liên hệ với anh Nguyễn Chí D (anh ruột của chị) để nhận chuyển nhượng. Anh D1 nhận tiền cọc từ anh C thì mới thông báo cho chị biết và nói chị về làm thủ tục sang tên đất cho anh C. Đến khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho anh C, chị Em, chị yêu cầu địa chính xã đo đạc để xác định ranh thì phát hiện ranh đã bị lệch, anh C đã cấm trạ rào lấn sang thửa đất 359 do chị được đứng tên QSDĐ. Qua đo đạc hiện trạng thì phần đất anh C, chị Em đang quản lý sử dụng thuộc thửa 359 có diện tích là 452,1m².

Nguồn gốc của việc lệch ranh này là từ thửa đất số 172 do chị đứng tên có hiện trạng lấn sang thửa đất số 533, 534 của chị Lê Thị Kim H1 diện tích 445,6m², chị H1 lấn sang thửa đất số 358 của vợ chồng anh C dẫn đến anh C lấn sang thửa đất số 359 của chị diện tích 452,1m². Chị đã nhiều lần yêu cầu phía anh C và chủ đất liền kề là chị H1 sử dụng lại cho đúng ranh như các bên được cấp giấy nhưng anh C, chị H1 không đồng ý.

Đối với phần đất diện tích 445,6m² thuộc thửa 533 do chị H1 đứng tên và chị H1 có sử dụng phần đất diện tích 18,4m² thuộc thửa 172 do chị đứng tên thì chị không có tranh chấp với chị H1 diện tích đất này, chị đồng ý trả cho chị H1 nếu chị H1 yêu cầu.

Đối với phần đất diện tích 17,9m² thuộc thửa 358, tờ bản đồ 36 của anh C mà theo hiện trạng đang nằm bên đất của chị thì chị không có ý kiến, cũng không có tranh chấp với anh C, chị Em. Anh C, chị Em có thể kéo chỉnh lại trụ ranh cho đúng theo bản đồ địa chính.

Nay, chị yêu cầu Toà án giải quyết buộc anh C, chị Em có nghĩa vụ di dời trụ rào và trả lại cho chị phần đất đã lấn chiếm có diện tích qua đo đạc hiện trạng là 452,1m² thuộc thửa 359, tờ bản đồ 36, toạ lạc tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh. Chị chỉ bán cho anh C, chị Em phần đất thuộc thửa đất số 358 nên đề nghị anh C, chị Em sử dụng đúng diện tích và vị trí đã nhận chuyển nhượng theo bản đồ địa chính. Đối với cây lúa trên đất mà anh C, chị Em mới trồng thì chị đồng ý để cho anh C, chị Em thu hoạch xong, đến tháng 11/2025 thì bàn giao đất lại cho chị.

Bị đơn anh Lê Minh C và chị Nguyễn Thị E do người đại diện theo uỷ quyền – chị Trần Thị H trình bày:

Vào năm 2022, vợ chồng anh C, chị Em có nhận chuyển nhượng từ chị T phần đất diện tích 1.481m² thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh với giá 1.575.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng, anh C và chị Em không làm việc trực tiếp với chị T mà thông qua anh của chị T là anh Nguyễn Chí D. Anh Dũng cũng không chỉ vị trí, tứ cận mà nói là đo từ thửa 171 (nay là thửa 533, 534 do chị Lê Thị Kim H1 quản lý, sử dụng) sang 15m là phần đất mà chị T bán cho anh C, chị Em. Mục đích nhận chuyển nhượng là do gia đình anh C có đất thuộc thửa đất số 20, nằm ở phía sau thửa đất số 358 nên cần mua thửa đất số 358 để làm đường đi vào thửa đất số 20.

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thì anh C mới nhờ địa chính xã xuống đo đạc để cắm trụ rào nhưng do ranh đã bị lệch nên không xác định được. Lúc này, phần tiếp giáp thửa 171 đã có trụ rào làm ranh nên anh C, chị Em đo từ trụ rào ra 15m và cắm trụ, rào hàng rào kẽm gai như hiện trạng hiện nay. Vợ chồng anh C, chị Em vẫn sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2022 đến nay.

Thực tế, hiện trạng sử dụng đã bị lệch ranh từ thửa 172 do chị T làm chủ, dẫn đến chị H1 bị lệch ranh kéo theo anh C bị lệch. Hiện nay, trên phần đất tranh chấp thì anh C, chị Em đang trồng lúa. Đối với phần tài sản trên đất thì anh C, chị Em không tranh chấp, cũng không yêu cầu bồi thường và không yêu cầu định giá tài sản là trụ rào và cây lúa trên đất.

Qua kết quả đo đạc thì phần đất tranh chấp có diện tích 452,1m² thuộc thửa 359, tờ bản đồ 36, toạ lạc tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh, anh C, chị Em thống nhất. Anh C, chị Em thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất mà Hội đồng định giá đã định.

Anh C, chị Em không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T. Anh C, chị Em yêu cầu được công nhận QSDĐ đối với phần đất 452,1m² thuộc thửa 359, tờ bản đồ 36, toạ lạc tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh bởi vì anh C, chị Em đã sử dụng đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ chị T. Đối với phần đất 17,9m² thuộc thửa 358, tờ bản đồ 36 mà theo hiện trạng chị T đang quản lý sử dụng thì anh C, chị Em không có ý kiến, cũng không có tranh chấp với chị T trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim H1 trình bày:

Chị là em ruột của anh Lê Minh C. Nguồn gốc phần đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36 (nay là thửa 533, 534, tờ bản đồ số 36) toạ lạc tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh là do anh Nguyễn Chí D (anh của chị T) chuyển nhượng cho ông Lê Văn Q (ba ruột chị) vào khoảng năm 2011-2012. Đến năm 2022, ba chị tặng cho chị QSDĐ trên.

Khi ông Q nhận chuyển nhượng từ anh D thì trên đất có cây cao su, anh D có giao đất và cắm trụ rào. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Q thì anh D vẫn còn quản lý, sử dụng thửa đất giáp ranh (thửa 172 hiện nay), các bên thống nhất ranh và không có tranh chấp gì. Đến năm 2024 thì chị thanh lý cây cao su và trồng

mì trên đất. Chị sử dụng ổn định ranh giới từ xưa đến nay do đó đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của chị.

Đối với phần đất diện tích 16,9m² thuộc thửa 534 hiện do anh C, chị Em đang quản lý, sử dụng thì chị không có tranh chấp với anh C do hiện trạng chị sử dụng đất đã ổn định.

Đối với phần đất diện tích 450,3m² thuộc thửa 358 do anh C, chị Em đang đứng tên mà chị quản lý sử dụng từ năm 2022. Trước đây do ba chị quản lý sử dụng từ năm 2012 cho đến nay, hiện trạng không thay đổi nên chị đề nghị vẫn giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của chị.

Chị T đang quản lý sử dụng phần đất diện tích 445,6m² thuộc thửa 533 do chị được cấp GCNQSDĐ và chị có sử dụng phần đất diện tích 18,4m² thuộc thửa 172 do chị T đứng tên thì chị không có ý kiến, không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Chị chuyển nhượng cho anh C, chị Em phần đất thuộc thửa 358 theo GCNQSDĐ đã được cấp. Do đó, anh C, chị Em phải sử dụng đúng vị trí thuộc thửa đất 358. Hiện nay, anh C, chị Em đã sử dụng phần đất diện tích 452,1m² thuộc thửa 359 do chị đứng tên quyền sử dụng đất. Chị yêu cầu anh C, chị Em di dời hàng rào trả lại cho chị phần đất diện tích 452,1m² thuộc thửa 359, tờ bản đồ 36 tọa lạc tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh. Đối với cây lúa trên đất mà anh C, chị Em mới trồng thì chị đồng ý để cho anh C, chị Em thu hoạch xong, đến tháng 11/2025 thì bàn giao đất lại cho chị. Đối với các diện tích đất khác mà các bên sử dụng không đúng diện tích theo giấy đất được cấp thì chị không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn do chị Trần Thị H là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Các bên thoả thuận phần đất mà anh C nhận chuyển nhượng có chiều ngang 15m x dài hết đất, vị trí tiếp giáp đất của chị H1. Việc thoả thuận này thông qua anh ruột của chị T là anh Nguyễn Chí D. Anh Dũng là người trực tiếp sử dụng thửa 358 và được chị T giao quyền nhận cọc, chuyển nhượng đất cho anh C theo biên nhận cọc ngày 26/02/2022. Khi anh C, chị Em nhận chuyển nhượng đất thì thửa đất liền kề do chị H1 làm chủ sử dụng đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp về ranh đất. Do đó, anh C, chị Em đã sử dụng đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ chị T. Đồng thời, mục đích anh C nhận chuyển nhượng đất từ chị T là để làm đường đi vào phần đất thuộc thửa đất số 20 của anh C nên nếu sử dụng đúng vị trí thuộc thửa đất 358 theo GCNQSDĐ thì sẽ không có đường đi vào thửa đất số 20. Theo sơ đồ hiện trạng thì thể hiện chiều dài mặt tiếp giáp thửa 20 (hướng Đông) anh C đang sử dụng là 15,06m. Anh C yêu cầu được điều chỉnh lại là 15m, đúng với chiều ngang 15m mà anh C nhận chuyển nhượng từ chị T.

Nay, anh C, chị Em không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T. Anh C, chị Em yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 452,1m² thuộc thửa 359, tờ bản đồ 36, tọa lạc tại ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh. Đối với các diện tích đất khác mà các bên sử dụng không đúng diện tích theo

CNQSDĐ được cấp thì anh C, chị Em không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T đối với anh Lê Minh C, chị Nguyễn Thị E về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Minh C, chị Nguyễn Thị E đối với chị Nguyễn Thị Thanh T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Anh Lê Minh C, chị Nguyễn Thị E được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên phần đất diện tích 452,1m² thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại xã C, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 20,161 dài 15m;

+ Hướng Tây giáp thửa 358, 359;

+ Hướng Nam giáp thửa 359 dài 100,36m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 358 dài 98,96m.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo bản án của Tòa án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 28/8/2025, Toà án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh nhận được đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh T là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn phản tố, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn có cơ sở chấp nhận. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì mới chứng minh do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên, phần diện tích tranh chấp 452,1m² được tuyên trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không thể hiện chiều dài các cạnh và theo sơ đồ nào nên gây khó khăn khi thi hành án. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 26, 35, 39, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Phần đất tranh chấp 452,1m² thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 36, tại xã C, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ do chị T và anh P đứng tên. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc hiện trạng và lời trình bày của các đương sự thì phân lệch ranh, chồng lấn giữa các thửa đất số 172, 533, 534, 358 và 359 đã tồn tại từ trước khi chị T tách thửa (tách thửa 170 thành thửa đất 358 và 359) và trước khi chị T chuyển nhượng thửa đất 358 cho anh C.

[5] Khi chị T chuyển nhượng thửa đất 358 cho anh C có làm hợp đồng đặt cọc, phía chị T nhờ anh D (anh ruột chị T) giao dịch đặt cọc. Các bên thống nhất theo hợp đồng đặt cọc thì chuyển nhượng chiều ngang thửa đất là 15m tính từ ranh đất giáp với chị H1, còn chiều dài hết đất. Khi giao đất có đo đạc lại và anh C lập hàng rào cấm ranh đúng theo vị trí khi nhận chuyển nhượng. Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, anh C đã được cấp GCNQSDĐ, nhận đất, cấm ranh và sử dụng từ năm 2022 đến nay.

[6] Chị H1 là chủ sử dụng thửa đất 533, 534 cũng đã sử dụng ổn định phần đất này từ xưa đến nay, không có tranh chấp ranh đất, việc này được các hộ dân sống gần phần đất tranh chấp xác nhận. Hơn nữa, trước khi tranh chấp với anh C thì chị T cũng không có tranh chấp với chị H1, các bên vẫn sử dụng ổn định phần

đất của mình. Năm 2021, chị T đã ký xác nhận ranh giới với chị H1 theo hiện trạng đang sử dụng, trong khi thực tế diện tích các thửa liền kề đã bị lệch từ trước.

[7] Theo kết quả đo đạc thể hiện anh C đang sử dụng tổng diện tích là 1.481,6m², so với diện tích được nhận chuyển nhượng 1.481m² thì chênh lệch không đáng kể. Trong đó, phần đất có 15m chiều ngang mà anh C được giao khi nhận chuyển nhượng nằm trong phần diện tích tranh chấp 452,1m².

[8] Việc các bên sử dụng lệch ranh là do thửa đất 172 do chị T quản lý đã lấn sang các thửa đất 533, 534 của chị H1 diện tích 445,6m² dẫn đến toàn bộ ranh sử dụng thực tế bị lấn theo, diện tích thửa đất 358 giảm đi và anh C phải sử dụng đất theo hiện trạng có từ trước. Anh C đã sử dụng đúng vị trí và hiện trạng phần đất được chuyển nhượng, phù hợp thỏa thuận, phù hợp thực tế sử dụng đất trước đây. Việc chị T cho rằng anh C lấn chiếm đất là không phù hợp với hiện trạng ranh đất được các bên sử dụng đất ổn định lâu dài trước đó.

[9] Do đó, cấp sơ thẩm đã xác định hiện trạng đất thực tế, đánh giá đầy đủ mối quan hệ chồng lấn đất giữa các thửa và áp dụng các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[10] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên do kích thước tứ cận thửa đất chưa chính xác, các phần khác của bản án sơ thẩm vẫn giữ nguyên.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 163, 164, 165, 166, 175, 176, 221 của Bộ luật Dân sự; các Điều 27 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T đối với anh Lê Minh C, chị Nguyễn Thị E về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Minh C, chị Nguyễn Thị E đối với chị Nguyễn Thị Thanh T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Anh Lê Minh C, chị Nguyễn Thị E được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên phần đất diện tích 452,1m² thuộc một phần thửa đất số 359, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại xã C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 20, 161 dài 11,05m;
- + Hướng Tây giáp thửa 358, 359;
- + Hướng Nam giáp thửa 359 dài 100,36m;
- + Hướng Bắc giáp thửa 358 dài 98,96m.

(Theo sơ đồ hiện trạng kèm theo: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 26/HĐĐĐ do Công ty TNHH Đ – Chi nhánh T1 đo vẽ ngày 28/4/2025 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh D2 xác nhận ngày 20/5/2025; Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 26/HĐĐĐ do Công ty TNHH Đ – Chi nhánh T1 đo vẽ ngày 21/8/2025).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo bản án của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị Thanh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 33.000.000đ (ba mươi ba triệu đồng). Ghi nhận chị T đã nộp tạm ứng và Tòa án đã chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp là 1.250.000đ (một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008413 ngày 20/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, hoàn trả lại cho chị T 950.000đ (chín trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp theo Biên lai thu số 0003910 ngày 08/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, chị T đã nộp xong.

5. 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;

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

- TAND khu vực 11 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Tấn Quốc