

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 284/2025/DS-PT

Ngày: 25-6-2025

“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 Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Bà Phạm Thị Thanh Giang;

2 Ông Phạm Văn Tâm.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Việt, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 134/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Phạm Thanh G, sinh năm 1972; địa chỉ: A, tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: ông Phạm Thanh H, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: bà Nguyễn Thị H1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh T; có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01-11-2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa – nguyên đơn ông Phạm Thanh G trình bày:

Ông và ông Phạm Thanh H là anh em ruột. Thừa đất 509, tờ bản đồ 12, diện tích 1000,7m² tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng đất của ông và giáp với đất ông Phạm Thanh H. Phần đất ông H đang sử dụng trước đây là nhà của cha mẹ ông, đi ra đường công cộng bằng lối đi phía sau

thửa 509. Năm 2008, ông mở lối đi trên thửa đất này để có lối đi vào đám tang cho cha ông và từ đó gia đình ông H đi ra đường công cộng trên thửa đất 509 này cho đến nay, nên đất này của ông nhưng ông H cho rằng lối đi này là của ông Phạm Văn B cho ông H.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông H trả lại ông phần diện tích đất qua đo đạc thực tế có chiều ngang giáp đường đất dài 2,64 m, ngang sau giáp đất ông H dài 02m x chiều dài đất giáp đất chị H2 dài 10,47m; giáp diện tích đất còn lại của ông dài 12,06m, tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; đồng thời, ông không chấp nhận yêu cầu phân tố của ông H.

Theo đơn phản tố 10-7-2024 và tại phiên toà, bị đơn ông Phạm Thanh H trình bày:

Phần đất của ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số H01315/3907/2006/HĐ-CN ngày 27-10-2006 có diện tích theo giấy đất là 6540 m². Phần đất ông G tranh chấp ông đang sử dụng giáp ranh đất Phạm Thanh G. Khi cha mẹ còn sống, gia đình ông đi ra đường công cộng là đi trên thửa đất của ông G, phần đất giáp đất ông B. Sau khi cha mẹ chia tài sản cho các con xong, do có mâu thuẫn gia đình nên ông G không cho ông đi trên đất ông G. Đến năm 2010, ông Phạm Văn B cho ông phần đất ngang 02m, dài 07m để gia đình ông đi ra đường, là vị trí ông G đang tranh chấp với ông; ngoài lối đi này ra gia đình ông không còn lối đi nào khác. Sau đó, ngày 07-8-2013 ông B mới làm giấy cho ông đất này.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông G. Ông có đơn phản tố yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp này có chiều ngang giáp đường đất dài 2,64 m, ngang sau giáp đất ông H dài 02m x chiều dài đất giáp đất chị H2 dài 10,47m; giáp diện tích đất còn lại của ông dài 12,06m, tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Diện tích đất tranh chấp cụ thể là con đường được ông H sử dụng từ năm 2010 do ông Phạm Văn B cho để làm đường lưu T, có làm giấy viết tay, có xác nhận của UBND xã nên ông G cho rằng đường đi mà ông H đang sử dụng là do ông H lấn chiếm là không có cơ sở. Mặc dù tại văn bản của Văn phòng Đ chi nhánh C xác định các thửa đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H01315 cấp ngày 27-10-2006 do ông Phạm Thanh H đứng tên không thể hiện lối đi ra đường công cộng nhưng có thể khẳng định con đường mà ông H đang sử dụng không nằm trong diện tích đất của ông G. Lý do vì khi ông H thực hiện thủ tục cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2006 chưa chỉnh lý lần nào; trong khi ông H được ông B cho đất làm đường đi vào năm 2010 nên trong bản đồ năm 2006 không thể hiện lối đi. Hiện nay do có tranh chấp nên ông H chưa thực hiện kê khai phần diện tích này là đúng với thực tế.

Ông G cho rằng ông B đã chuyển nhượng đất cho anh B1 nên không còn đất để cho ông H nhưng theo lời khai của ông B, khi bán đất cho anh B1 thì ông

B vẫn trừ lại đường đi cho ông H và hiện nay khi anh Bình bán đất cho chị H2 thì vẫn còn con đường như đo đạc thực tế. Do đó, có thể khẳng định diện tích đất là con đường không phải đất do ông H lấn chiếm như lời khai của ông G. Diện tích thửa đất của ông Gia T1 thêm sau khi ông G thực hiện tách thửa thành 2 thửa 508 và thửa 509 vào năm 2020 nên một phần diện tích của con đường mới nằm trong bản đồ thửa đất 509 của ông G. Ranh đất theo bản đồ trong giấy Chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 509 có hờ ranh thể hiện bản đồ có con đường ông H đang đi nhưng ông G không khiếu nại. Do đó, ông G cho rằng ông H lấn sang đất của ông G là chưa có cơ sở.

Ông H sử dụng con đường từ năm 2010 nhưng đến 2014 ông G mới khởi kiện sau đó rút đơn và đến 2023 mới khởi kiện lại chứng minh ông H đã sử dụng ổn định phần diện tích đất này từ lâu. Hiện tại ông H ngoài con đường này thì không còn con đường nào khác để đi ra đường lớn và phần diện tích đất đang tranh chấp hiện tại bị đơn đang sử dụng, gia đình ông G không sử dụng phần đất mà ông H sử dụng làm lối đi.

Do đó, căn cứ vào Điều 175; Điều 254 BLDS năm 2015; Điều 171 Luật Đất đai năm 2013, Điều 29 Luật Đất đai năm 2024, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh G và tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Thanh H.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 09-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh G đối với ông Phạm Thanh H về phần diện tích đất 0,9 m² thuộc thửa 509 và diện tích 16,9 m² thuộc thửa 15, tại ấp Long Chấn, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh G đối với ông Phạm Thanh H về phần diện tích đất 4,7 m² thuộc thửa 21 và 0,9 m² thuộc thửa 54 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Thanh H đối với ông Phạm Thanh G về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 4,7 m² thuộc thửa 21 và diện tích 0,9 m² thuộc thửa 54 tại ấp Long Chấn, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Thanh H đối với ông Phạm Thanh G về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 0,9 m² thuộc thửa 509 và diện tích 16,9 m² thuộc thửa 15 tại ấp Long Chấn, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

5. Ông Phạm Thanh H được quyền sử dụng phần đất diện tích 0,9 m² thuộc thửa 509; diện tích 16,9 m² thuộc thửa 15; phần đất diện tích 4,7 m² thuộc thửa

21 diện tích 0,9 m² thuộc thửa 54 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo.

Ông Phạm Thanh H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Thanh G 51.192.000 (năm mươi một triệu, một trăm chín mươi hai nghìn) đồng

6. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh phân giấy chứng nhận quyền sử đất số CH04655 ngày 06-8-2020 cấp cho ông Phạm Thanh G đối với thửa 509 cho phù hợp với quyết định của bản án này

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 21-4-2025, ông Phạm Thanh H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của ông Phạm Thanh H, về việc ông H không đồng ý thanh toán cho ông G số tiền 51.192.000 đồng là tiền giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 0,9 m² thuộc thửa 509 và diện tích 16,9 m² thuộc thửa 15, tờ bản đồ 12; vì ông H cho rằng diện tích đất này là của ông H quản lý sử dụng làm lối đi từ trước đến nay, nhận thấy:

2.1. Về diện tích đất tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện tranh chấp diện tích đất được thể hiện trên sơ đồ hiện trạng, tại các vị trí: Bắc giáp: thửa 15 + thửa 509: dài 12,6m; Nam giáp thửa 21, dài 10,47m; Đông giáp: thửa 54 + thửa 21, dài 02m; Tây giáp đường dài 2,64m. Với diện tích 23,4m², tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Trong đó, có 0,9 m² thuộc thửa 509; 16,9 m² thuộc thửa 15 và 4,7 m² thuộc thửa 21 và 0,9 m² thuộc thửa 54.

2.2. Xét nguồn gốc đất tranh chấp: theo nguyên đơn và bị đơn xác định thửa đất ông G đang sử dụng do cha mẹ ông G và ông H chia cho ông G. Thửa

đất 509, tờ bản đồ số 12, ông Phạm Thanh G được cấp GCNQSDĐ số CH04655 ngày 06-8-2020 được chỉnh lý biến động tách ra từ các thửa 554, 54 tờ bản đồ 13 và thửa 15, thửa 509, tờ bản đồ 12 ông G kê khai đăng ký. Trong đó, diện tích đất 0,9 m² thuộc thửa 509, tờ bản đồ 12 và diện tích 16,9 m² thuộc thửa 15, tờ bản đồ 12 là một phần trong diện tích đất ông G được cấp GCNQSDĐ, nhưng ông H đang sử dụng làm lối đi và ngoài lối đi này ông H không còn lối đi nào khác; do đó cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông G, buộc ông H thanh toán (trả) cho ông G tiền giá trị quyền sử dụng đất này với số tiền 51.192.000 đồng và giao ông H được sử dụng diện tích đất này là phù hợp.

Từ những phân tích trên, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Thanh H; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Phạm Thanh H là thương binh loại A, là người có công với cách mạng nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh H,

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 41/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh G đối với ông Phạm Thanh H về phần diện tích đất 0,9 m² thuộc thửa 509 và diện tích 16,9 m² thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 12, tại ấp Long Chấn, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh G đối với ông Phạm Thanh H về phần diện tích đất 4,7 m² thuộc thửa 21 và 0,9 m² thuộc thửa 54, tờ bản đồ số 12, tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Thanh H đối với ông Phạm Thanh G về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 4,7 m² thuộc thửa 21 và diện tích 0,9 m² thuộc thửa 54, tờ bản đồ số 12, tại ấp Long Chấn, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Thanh H đối với ông Phạm Thanh G về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần

diện tích đất 0,9 m² thuộc thửa 509 và diện tích 16,9 m² thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 12, tại ấp Long Chấn, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

5. Ông Phạm Thanh H được quyền sử dụng phần đất diện tích 0,9 m² thuộc thửa 509; diện tích 16,9 m² thuộc thửa 15; phần đất diện tích 4,7 m² thuộc thửa 21 diện tích 0,9 m² thuộc thửa 54, tờ bản đồ số 12, tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh (*Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

Ông Phạm Thanh H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Thanh G 51.192.000 (năm mươi một triệu, một trăm chín mươi hai nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

6. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04655 ngày 06-8-2020 cấp cho ông Phạm Thanh G đối với thửa 509 cho phù hợp với quyết định của bản án này

7. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

8. Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Thanh G phải chịu 1.005.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong.

Ông Phạm Thanh H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông G 3.195.000 (ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Ông Phạm Thanh G phải chịu 600.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông G đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0008620 ngày 01-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông G còn phải nộp tiếp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

9.2. Ông Phạm Thanh H được miễn án phí. Hoàn trả cho ông H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009557 ngày 17-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Thanh H được miễn tiền án phí.

11. 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.

12. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Dương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn