TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 250/2025/DS-PT
Ngày 03-6-2025
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: Bà Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình;

Bà Lê Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5 và ngày 03 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: 66/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2025, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025, của Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 160/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị Đ, sinh năm 1992; cư trú tại: Số H đường N, Khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của chị Đ: Anh Trương Văn T, sinh năm 1982; cư trú tại: Số H đường N, Khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản uỷ quyền ngày 28-5-2025); có mặt.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Huyền N, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị N: Bà Hồ Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản uỷ quyền ngày 10-6-2024); có mặt.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn, chị Lê Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 5 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – chị Lê Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 232,5m^2 thuộc thửa số 922, 934 tờ bản đồ số 16 toạ lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh là do chị nhận chuyển nhượng từ chị Lê Ngọc N1 vào năm 2023. Sau đó ngày 23-01-2024 chị được Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Trước đây, năm 2021 khi chị đến xem khu đất của ông Nguyễn Văn T1 thì toàn bộ phần đất của chị và của chị N đều trồng cây cây cao su, có cây trụ điện làm ranh. Chị và chị N1 cùng nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn T1 mỗi người 01 phần đất. Đến khoảng cuối năm 2023, sau khi làm thủ tục tách thửa sang tên xong thì do chị N1 cần tiền nên chuyển nhượng lại cho chị phần đất thuộc thửa 922, 934 trên. Khi nhận chuyển nhượng, chị chỉ biết vị trí đất và xem diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không đo đạc lại hiện trạng nên không biết lúc đó chị N xây dựng nhà và hàng rào chưa. Đến sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 01 tháng thì chị và chị N1 đến xem đất thì mới phát hiện chị N đã xây dựng hàng rào lệch cây trụ điện, lấn chiếm đất của chị.

Qua kết quả đo đạc hiện trạng thì chị N có lấn sang đất của chị diện tích là 78,9m^2, chị thống nhất với diện tích đất tranh chấp này và không có ý kiến. Chị thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Toà án.

Nay, chị yêu cầu Toà án giải quyết buộc chị N tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho chị phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 78,9m^2 thuộc thửa 922 tờ bản đồ 16 toạ lạc tại Ấp A, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Chị đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất cho chị N là 5.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Hồ Thị H trình bày:

Bà là mẹ ruột của chị N và được chị N uỷ quyền tham gia tố tụng trong vụ án này. Nguồn gốc phần đất diện tích 325,5m^2 thuộc thửa 617 tờ bản đồ 16 toạ lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh là của bà nội chị N là cụ Nguyễn Thị X tặng cho ba chị N là ông Nguyễn Công Q vào năm 2016. Khi cụ X cho đất cho ông Q thì bà có nói với cụ X là cho chiều dài như vậy là ngắn nên bà có xin thêm 02 mét chiều dài tổng cộng chiều dài 34 mét, tuy nhiên không làm giấy tờ mà chỉ nói miệng. Đến năm 2020, ông Q tặng cho diện tích đất trên lại cho chị N. Phần đất thuộc thửa 922, 934 và thửa 617 trước đây toàn bộ đều là của vợ chồng cụ X, sau đó cụ X mới tặng cho lại cho các con nên giữa hai thửa đất trên không có ranh cụ thể.

Đến năm 2020, chị N xây nhà và hàng rào trên đất thì có nhờ thợ hồ đo đạc xây dựng hàng rào có chiều dài là 34 mét và có ông Nguyễn Văn T1 là chủ đất khi đó chứng kiến. Chị Đ nhận chuyển nhượng đất sau khi chị N xây nhà và hàng rào nhưng không đo đạc lại là lỗi của chị Đ. Từ trước tới nay, gia đình bà không có thoả thuận cây trụ điện làm ranh đất, cây trụ điện này là nằm ngoài đường, không phải cột mốc ranh.

Qua kết quả đo đạc hiện trạng thì diện tích đất tranh chấp là 78,9m^2, bà thống nhất với diện tích đất tranh chấp này và không có ý kiến. Bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Toà án.

Nay, chị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Đ. Chị N yêu cầu Toà án công nhận cho chị N được quyền sử dụng phần đất diện tích 78,9m^2 thuộc thửa 922 tờ bản đồ 16 toạ lạc tại Ấp A, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025, của Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Đ đối với chị Nguyễn Thị Huyền N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Huyền N đối với chị Lê Thị Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Chị Nguyễn Thị Huyền N được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên phần đất diện tích 78.9m^2 thuộc thửa đất số 922, tờ bản đồ số 16 toạ lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có tứ cận và sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03-3-2025, nguyên đơn, chị Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục 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 chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn – chị Lê Thị Đ nộp trong thời hạn luật định, nội dung và hình thức đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Diện tích đất 78,9 m^2 đang tranh chấp thuộc thửa đất số 922 tờ bản đồ số 16 toạ lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh do chị Lê Thị Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 631233 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 23-01-2024. Hiện nay do chị Nguyễn Thị Huyền N đang quản lý sử dụng, trên đất có hàng rào lưới B40 chân móng gạch tô, 01 chân trụ bồn nước xây gạch tô + bồn nước Inox 1000 lít do chị N xây dựng.

Nguồn gốc đất mà nguyên đơn – chị Đ và bị đơn – chị N đang tranh chấp nằm trong thửa 74 tờ bản đồ 12, tổng diện tích 6.034 m^2 trước đây là của vợ chồng cụ Nguyễn Văn Q1, cụ Nguyễn Thị X là ông bà nội của chị N. Năm 2016, cụ Q1, cụ X phân chia cho 03 người con gồm ông Nguyễn Văn T1 thửa 619 tờ bản đồ 16 và ông Nguyễn Công Q (cha chị N) thửa 617 tờ bản đồ 16 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 thửa 618 tờ bản đồ 16.

Chị N, bà H và bà T2 đều thừa nhận trước khi cụ X, cụ Q1 chia đất cho 03 người con thì trên toàn bộ thửa đất 74 của cụ Q1 đang trồng cây cao su. Sau khi chia đất thì hiện trạng đất vẫn không thay đổi cho đến thời điểm chị N cất nhà ở, giữa 03 thửa đất đều không có ranh đất.

Chị N và bà H đều xác định từ khi ông Q được cho đất, gia đình chị N đã biết chiều dài của phần đất được cho chỉ có 32 m, do thấy đất ngắn nên xin thêm cụ X 02 m nhưng không làm giấy tờ. Tuy nhiên, khi ông Q tặng cho chị N phần đất này chị N cũng không làm thủ tục để hợp thức 02 m xin thêm. Chị N và bà H cũng thừa nhận khi cất nhà chỉ nhờ thợ hồ đo đạc lại và cho rằng xây dựng đúng với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp. Tuy nhiên qua đo đạc thực tế, chiều dài phần đất chị N đang sử dụng cạnh hướng bắc là 38,51 m, cạnh hướng Nam là 37,03 m.

Phần ông T1 được chia (thửa 619) sau đó đã được ông T1 tách thành nhiều thửa, thửa đất có diện tích tranh chấp đã chuyển nhượng lần lượt qua cho chị Y, chị N1, anh T3 và sau cùng là chị Đ. Chị N cho rằng khi chị xây nhà và làm hàng rào như hiện trạng có chiều dài nhiều hơn chiều dài thửa đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đã được sự đồng ý của ông T1. Tuy nhiên, trong vụ án này không thu thập được lời khai của ông T1 nhưng trong hồ sơ tách thửa 619 năm 2023 của ông T1 thể hiện có biên bản đo đạc cắm mốc, có cán bộ địa chính dẫn đạc, cắm mốc theo sự hướng dẫn của ông T1. Do đó, chị N cho rằng ranh giới hiện trạng của 2 thửa đất có sự thống nhất của ông T1 là không có cơ sở.

Mặt khác, người chuyển nhượng đất cho chị Đ là chị N1 trình bày thời điểm chị nhận chuyển nhượng đất từ chị Y thì chị N chưa làm hàng rào như hiện nay.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào việc chị N xây dựng công trình kiên cố nhưng các chủ sử dụng đất không có ý kiến tranh chấp để xác định có việc thống nhất ranh đất là chưa xem xét đánh giá đầy đủ, toàn diện, khách quan các tình tiết trong vụ án.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ.

Chị N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp để giao lại QSDĐ cho chị Đ diện tích đất 78,9 m^2 thuộc thửa đất số 922 tờ bản đồ số 16 toạ lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tổng cộng là 25.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của chị Đ được chấp nhận nên chị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Ghi nhận chị Đ đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí nên chị N phải hoàn trả cho chị Đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Đ được hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Án phí phúc thẩm dân sự: Do kháng cáo được chấp nhận nên chị Đ không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Đ; Sửa bản án sơ thẩm;

Căn cứ các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sựĐiều 105, 106 của Luật đất đai 2024; Điều 27, 29 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Đ đối với chị Nguyễn Thị Huyền N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Huyền N đối với chị Lê Thị Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc chị Nguyễn Thị Huyền N tháo dỡ, di dời các tài sản là hàng rào B40, chân bồn nước + bồn nước Inox 1000 lít, giao cho chị Đ quyền sử dụng đất diện tích 78,9 m^2 thuộc thửa đất số 922, tờ bản đồ số 16 toạ lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 922 dài 11,65 mét;

+ Hướng Tây giáp thửa 617 dài 11,72 mét;

+ Hướng Nam giáp thửa 922, 934 dài 6,04 mét;

+ Hướng Bắc giáp đường đất số 45 dài 7,51 mét.

(có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

2. Chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị Huyền N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 25.000.000 đồng. Ghi nhận chị Đ đã nộp tạm ứng và chị Nguyễn Thị Huyền N phải trả lại cho chị Lê Thị Đ số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Huyền N phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0008341 ngày 25-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Chị Đ được trả lại 1.250.000 đồng theo Biên lai số 0007792 ngày 31-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng người 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 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Đ không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0005090 ngày 04-3-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

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 thoả 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 dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- TAND huyện DMC;
- Chi cục THADS huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai