

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 288/2024/DS-PT  
Ngày: 26-6-2024  
V/v tranh chấp Đòi lại tài sản là  
QSDĐ và công nhận QSDĐ

**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 Quốc Vũ.

*Các thẩm phán:*

- Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;
- Ông Trần Thanh Tòng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Mạnh Hùng, 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 Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 242/2024/QĐ-PT, ngày 31 tháng 5 năm 2024 và Thông báo thay đổi ngày xét xử số: 132/TB-TA ngày 18-6-2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vương Thị N, sinh năm 1954; cư trú tại: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Vương Thị N:* Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1969; cư trú tại: Số A, hẻm H, đường C, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 16-5-2024); vắng mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1971 và bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1971; cư trú tại: Số A đường B, khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; ông T có mặt; bà L có đơn xin vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đinh Văn T*: Ông Phạm Văn T1, Luật sư của Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông Hà Văn N1, sinh năm 1956; cư trú tại: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông Hà Văn N1*: Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1969; cư trú tại: Số 10/15b, hẻm H, đường C, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 16-5-2024); có mặt.

3.2. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1953; cư trú tại: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.3. Ông Phạm Văn N2, sinh năm 1965 và bà Đoàn Thị H, sinh năm 1967; cư trú tại: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Người kháng cáo*: Bà Vương Thị N, là nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 8 năm 2022 của bà Vương Thị N và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà N trình bày: Bà có phần đất diện tích 179,6 m<sup>2</sup>, thửa số 11, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân (viết UBND) huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ) số CH03482 ngày 12-5-2011, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N2, bà Đoàn Thị H ngày 09-4-2011. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất theo GCN QSDĐ đã cấp cho ông N2, bà H và có mời cán bộ địa chính vào đo đạc cắm trụ ranh, ông Đinh Văn T không có ý kiến gì. Hàng rào bằng lưới B40 + thiếc là do ông T rào khi nào bà không biết vì đất của bà cho người khác thuê, nhưng trước đó khi bà nhận chuyển nhượng đất này thì chưa có hàng rào.

Ông T có phần đất giáp ranh, khi xây dựng chuồng gà lấn sang đất của bà có cạnh 2,68m + 3,56m + 6,07m, ngang qua 6,32m. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông T di dời chuồng gà trả đất lại bà đồng ý hỗ trợ kinh phí 10.000.000 đồng, nhưng ông T không đồng ý.

Bà khởi kiện yêu cầu ông T di dời chuồng gà trả lại cho bà phần đất có diện tích 15,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã

T, tỉnh Tây Ninh mà ông T đã lấn chiếm. Đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà không đồng ý.

*Bị đơn ông Đinh Văn T trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp hiện trạng là hầm đất nằm trong tổng diện tích ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Q từ năm 1993 và quản lý sử dụng đến nay. Phần đất tranh chấp làm hầm nuôi cá, sau đó ông lấp lại xây chuồng heo nuôi heo và sau này chuyển sang nuôi gà. Khi nhận chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng, ông Q chỉ ranh sau đó ông đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Giáp phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông Q là đất của bà N hiện nay, trước đó bà N sang nhượng của ông N2, mà đất có nguồn gốc cũng của ông Q chia cho bà L1; khi ông N2 còn quản lý, chỉ là đất trống. Ranh giới giữa phần đất của ông và đất của ông N2 có hàng rào bằng trụ xi măng rào lưới B40. Năm 2005, ông đi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ). Do sau khi được cấp giấy ông thế chấp vay tiền Ngân hàng nên không biết việc cấp giấy thiếu đất. Đến khi bà N khởi kiện ông mới biết. Hàng rào lưới B40, trụ xi măng do ông N2 xây dựng có sẵn khi ông về đây sinh sống. Bà N khởi kiện yêu cầu ông trả lại phần đất tranh chấp, ông không đồng ý. Đồng thời ông yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất trên cho anh được quyền sử dụng.

*Bà Lê Thị Kim L trình bày:* Bà là vợ ông T. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Phạm Văn T1 trình bày:* Phần đất của ông T và bà N đang sử dụng đều có nguồn gốc đất tông chi của cụ Lê Văn L2 và cụ Nguyễn Thị M để lại. Sau khi được phân chia, ông N2 nhận chuyển nhượng lại và khi kê khai đăng ký đất của ông N2 không có bản vẽ thể hiện rõ chiều dài và tứ cận thửa đất; không có chữ ký của ông T vào biên bản giáp ranh, nên hồ sơ cấp GCN QSDĐ cho ông N2 là chưa đúng; những người làm chứng đều xác định phần đất tranh chấp là của ông T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của bà N; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*Ông Hà Văn N1 trình bày:* Ông là chồng của bà N. Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà N, không bổ sung gì thêm.

*Ông Lê Văn Q trình bày:* Phần đất ông T đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc đất của ông chuyển nhượng lại; phần đất của bà N quản lý, sử dụng do nhận chuyển nhượng cho ông N2, mà đất này có nguồn gốc của ông chia lại cho bà L1, sau đó bà L1 chuyển nhượng cho ông N2. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông T thì đã có ranh đất rõ ràng và phần đất bà N tranh chấp với ông T nằm trong tổng diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho ông T.

Ông Phạm Văn N2, bà Đoàn Thị H: Được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt, nên không ghi nhận được lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 158, 166, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 165, 277, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị N về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” đối với ông Đinh Văn T, bà Lê Thị Kim L.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn T. Ông Đinh Văn T được quyền sử dụng tích 15,4 m<sup>2</sup>, loại đất ODT, trong thửa số 11, tờ bản đồ số 7 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận: Đông giáp đất bà N, dài 5,2m; Tây giáp đất ông T, dài 3,56m; Nam giáp đất ông T, dài 2,5m; Bắc giáp đất bà T1, dài 4,94m (có sơ đồ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03482 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân thị xã T) cấp cho bà Vương Thị N, ông Hà Văn N1 ngày 12-5-2011, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn T theo quyết định của bản án.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 01-4-2024, bà Vương Thị N kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không mở phiên họp công khai chứng cứ và ký tên vào biên bản này; bị đơn không có mặt tham gia các phiên họp công khai chứng cứ, nên bà không biết ông T đã khai và cung cấp chứng cứ gì; bà được nhà nước cấp GCN QSDĐ thửa số 11, tờ bản đồ số 7 công khai, họp lệ, đúng quy định của pháp luật. Phần đất tranh chấp từ trước đến nay không được nhà nước công nhận cho ông T, ông T cũng không xuất trình được tài liệu về nguồn gốc họp lệ phần đất tranh chấp này. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận diện tích tranh chấp cho ông T là trái với quy định của pháp luật. Bà N yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông T trả lại diện tích lấn chiếm có các cạnh 2,68m + 3,56m + 6,07m, ngang qua 6,32m và buộc ông T phải chịu chi phí tố tụng số tiền 46.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông N1, bà N cho rằng, hồ sơ thể hiện từ khi được cấp GCN QSDĐ cho ông N2 đảm bảo theo quy định thể hiện có chủ đất liền kề ký giáp ranh; diện tích nhận chuyển nhượng là 06m x 32m; phần diện tích đất này bà N nhận chuyển nhượng của ông N2 cũng đúng theo quy định của pháp luật, vì có cán bộ địa chính đến đo đạc cụ thể; phần đất tranh chấp bà N quản lý từ trước đến năm 2019, ông T qua bao chiếm trồng chuối, sau đó cất nhà

nuôi gà, ông N1 đến ngăn cản thì bị ông T dọa đánh, nên không khiếu nại; nếu bà N làm hàng rào thì rào hết đất, vì sao lại rào có một cạnh. Ông T cho rằng đất tranh chấp là của mình nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc ông T trả lại diện tích 15,4 m<sup>2</sup>, tại thửa số 11, tờ bản đồ số 7.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng, diện tích đất tranh chấp ông T nhận chuyển nhượng từ năm 1993 và trực tiếp quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Ranh đất hai bên được xây hàng rào ổn định; qua xác minh chủ đất cũ xác định diện tích đất tranh chấp là của ông T nhận chuyển nhượng của ông Q; hồ sơ cấp GCN QSDĐ cho ông N2 có ký tứ cận, nhưng không có gia đình ông T ký giáp ranh; diện tích đất tranh chấp mặc dù được cấp giấy cho bà N, nhưng ông T là người sử dụng từ trước đến nay là có sai sót của cơ quan chuyên môn khi cấp giấy cho bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N và công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông T.

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

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đất của bà N, ông N1 có nguồn gốc của ông Lê Văn Q chia thừa kế cho bà L1, năm 1998 bà L1 chuyển nhượng cho ông N2, bà H, và được cấp GCN QSDĐ năm 2007 diện tích 179,6m<sup>2</sup>; năm 2011 bà N, ông N1 nhận chuyển nhượng lại và được cấp GCN QSDĐ, nhưng không trực tiếp sử dụng mà cho người khác thuê. Phần đất ông T cũng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Q năm 1993; ông T cấp GCNQSDĐ năm 2005, gồm 02 thửa số 6 và số 5, hiện trạng ông T sử dụng đúng diện tích được cấp, nhưng ông không biết cấp thiếu diện tích. Diện tích tranh chấp 15,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 11, được cấp GCNQSDĐ cho bà N, ông N1 năm 2011.

Kết quả xác minh ông Q chủ đất cũ xác định khi chia thừa kế đất thì chia đều ngang trên, dưới 06m, dài 30m phù hợp diện tích bà N được cấp giấy, bà L1 cũng xác định diện tích này là đúng (BL 106); những người có đất giáp ranh xác định ông Q chia đất thì đều nhau và có cắm trụ ranh, thời điểm năm 2000, trước khi bà N nhận chuyển nhượng thì đã có sẵn trụ xi măng thẳng với hàng rào lưới B40 hiện tại, phù hợp với sơ đồ phân chia đất tông chi; hàng rào B40 này do người thuê đất của bà N xây, trước đó cũng không có tranh chấp về ranh giữa ông T và các chủ đất cũ, diện tích tranh chấp là của ông Q chuyển nhượng cho ông T. Như vậy có cơ sở xác định ranh giới giữa các phần đất là các trụ ranh theo đường thẳng, được xác định và sử

dụng ổn định từ trước năm 2000, phù hợp với vị trí tường rào bằng tôn, chân tường bên trong giữa đất ông T, bà N.

Theo sơ đồ hiện trạng ngày 18-8-2023 thể hiện thửa số 11 có tổng diện tích 198,9m<sup>2</sup>, gồm phần diện tích 179,6m<sup>2</sup> được cấp giấy cho bà N, ông N1, hiện trạng bà N sử dụng 180m<sup>2</sup> và phần diện tích tranh chấp 15,4m<sup>2</sup>. Mặt khác, theo hồ sơ cấp giấy cho ông N2, thể hiện ông N2 kê khai diện tích 198m<sup>2</sup>, nhưng chỉ đủ điều kiện và được cấp 179,6m<sup>2</sup>, sau đó chuyển nhượng toàn bộ diện tích này và bà N cũng được cấp 179,6m<sup>2</sup>, theo hồ sơ thì việc xác định ranh giới, mốc giới tứ cận không có chữ ký xác nhận ranh giới của ông T là chủ sử dụng đất tiếp giáp phía Bắc với đất của ông N2. ông T quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1993; bà N không trực tiếp sử dụng phần đất của mình, quá trình sử dụng không có ai tranh chấp, bà N cũng không có ý kiến hay khiếu nại về việc ông T xây dựng công trình trên đất. Quá trình kiểm sát hồ sơ nhận thấy, cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo đúng quy định, thể hiện đầy đủ trong hồ sơ vụ án. Bà N kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không tổ chức phiên họp công khai chứng cứ, không có bị đơn tham gia, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm, nhưng điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Bà Vương Thị N kháng cáo theo đúng trình tự, hợp pháp, trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Bà Vương Thị N khởi kiện ông Đinh Văn T và bà Lê Thị Kim L yêu cầu trả cho bà phần đất tranh chấp có cạnh dài 2,68m + 3,56m + 6,07m, rộng 6,32m. Theo kết quả đo đạc, diện tích đất tranh chấp 15,4 m<sup>2</sup>, thuộc phần thửa số 11, tờ bản đồ số 7 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đất bà N, dài 0,23 m + 5,2 m + 0,24 m; Tây giáp đất ông T, dài 3,56 m + 0,7 m; Nam giáp đất ông T, dài 2,5 m; Bắc giáp thửa số 7, dài 05 m có nguồn gốc của ông bà ông Lê Văn Q để lại, sau đó ông Q đại diện chia thừa kế đất tông chi cho anh em, trong đó chia cho bà Lê Ngọc L3 phần đất chiều rộng 06m, dài 30m.

[3] Theo giấy tay sang nhượng đất thổ cư ngày 13-7-1998, bà Lê Ngọc L3 và chồng là ông Nguyễn Văn R chuyển nhượng phần đất được chia thừa kế cho ông Phạm Văn N2. Năm 2006 ông N2 kê khai, đăng ký và được UBND huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ ngày 08-3-2007, tại thửa số 11, tờ bản đồ

số 7, diện tích 179,6 m<sup>2</sup>; ông N2 nhận chuyển nhượng đất nhưng không sử dụng. Sau khi được cấp GCN QSDĐ, ngày 06-4-2011 ông N2 cùng vợ là bà Đoàn Thị H ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 7, diện tích 179,6 m<sup>2</sup> cho ông Hà Văn N1 và bà Vương Thị N, nhưng trước đó ngày 06-02-2007 ông N2 viết “*Tờ ủy quyền*” cho bà N có nội dung: “*Tôi tên Phạm Văn N2, ngụ tại...có sang nhượng miếng đất thổ cư 179,6 m<sup>2</sup>, thửa số 11, tờ bản đồ số 7. Theo hợp đồng sang nhượng thì người mua là Vương Thị N, ngụ tại...tiến hành mọi thủ tục chuyển quyền sử dụng đất...đứng ra trực tiếp giao dịch mọi thủ tục liên quan*”; ngày 12-5-2011 ông N1, bà N được UBND huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ.

[4] Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông N2, bà N đã thực hiện từ tháng 02-2007, đến năm 2011 mới ký HĐCN QSDĐ và bà N một mình trực tiếp đi làm thủ tục để được cấp giấy, không có mặt ông N2, bà H tham gia; hồ sơ cấp giấy không có chữ ký của chủ đất giáp ranh; không tiến hành đo đạc thực tế vì vắng mặt ông N2, mà chỉ trích lục bản đồ địa chính để cấp GCN QSDĐ cho ông N1, bà N đúng với diện tích đất trước đó đã cấp cho ông N2, bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông N1, bà N không trực tiếp sử dụng, mà cho người khác thuê đất để kinh doanh. Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà N, ông N1 cung cấp cho Tòa án 02 Giấy xác nhận là của ông Nguyễn Văn T2 và của bà Lương Thị Ánh N3 về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bà N cho rằng, trước tháng 4-2011 thửa đất có phần diện tích tranh chấp là của ông N2, bà H là sai với “*Tờ ủy quyền*” ông N2 viết cho bà N ngày 06-02-2007; cho rằng bà N đổ đất san lấp mặt bằng, năm 2012 thì cho thuê đất, nhưng không cung cấp chứng cứ bà N thuê ai đổ đất san lấp mặt bằng, thời gian nào, số lượng bao nhiêu và trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà N không trình bày nội dung này và cũng không xuất trình chứng cứ chứng minh có đổ đất nâng mặt bằng diện tích sang nhượng như người làm chứng trình bày, nên không có cơ sở để xem xét.

[5] Kết quả xác minh chủ đất cũ và những người sinh sống giáp ranh với đất bà N, ông T đều xác định phần đất tranh chấp là của ông T nhận chuyển nhượng của ông Q và ông T, bà L trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1993 đến nay. Trên đất ông T cất chuồng nuôi gà, ranh đất là hàng rào chân tường bằng bê tông, rào lưới B40 + tôn. Theo kết quả đo đạc, bà N quản lý, sử dụng diện tích 169,3 m<sup>2</sup>; diện tích 5,7 m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 11, tờ bản đồ số 7, giáp thửa số 12 được cấp giấy theo bản đồ địa chính, nhưng bà N, ông N1 không quản lý, sử dụng và diện tích tranh chấp 15,4 m<sup>2</sup>, tổng cộng 190,4 m<sup>2</sup> so với GCN QSDĐ diện tích được cấp 179,6 m<sup>2</sup>, tăng 10,8 m<sup>2</sup>. Diện tích tranh chấp 15,4 m<sup>2</sup> từ năm 1993 đến nay ông T, bà L quản lý, sử dụng, ổn định, lâu dài, ranh đất là hàng rào kiên cố, ông N1, bà N sinh sống tại đây cho rằng đất của mình nhưng không khiếu nại hay tranh chấp. Do đó, bà N kháng cáo cho rằng, diện tích đất tranh chấp bà được nhà nước cấp GCN QSDĐ yêu cầu ông T, bà L trả lại là không có cơ sở; đồng thời trong đơn kháng cáo bà N còn nêu, cấp sơ

thẩm quá trình giải quyết vụ án không mở phiên họp công khai chứng cứ; không có mặt bị đơn tham gia phiên họp là không đúng, vì cấp sơ thẩm mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ 02 lần, vào các ngày 28-9-2023 và ngày 05-02-2024 đều có mặt các bên đương sự tham dự, ký tên.

[6] Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N là có căn cứ. Không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án về “Tranh chấp Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, ngày 25-9-2023 ông T có đơn khởi kiện phản tố cho rằng, diện tích tranh chấp 15,4 m<sup>2</sup> là của ông nhận chuyển nhượng của ông Q và quản lý, sử dụng từ năm 1993 cho đến nay, nhưng lại cấp GCN QSDĐ cho ông N1, bà N, ông T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 15,4 m<sup>2</sup> là của ông được quyền sử dụng, nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ là “Tranh chấp Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” mà không xác định quan hệ tranh chấp phản tố của ông T là chưa đầy đủ. Trong phần quyết định, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với ông T, bà L, nhưng không xác định diện tích bà N yêu cầu trả lại bao nhiêu, thuộc thửa, tờ bản đồ số mấy, tọa lạc tại đâu là thiếu sót, không rõ ràng. Tuyên số đo tứ cận diện tích công nhận cho ông T, bà L chưa đầy đủ theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, những sai sót trên do thiếu kiểm tra, nghiên cứu hồ sơ khi xét xử, nên cần rút kinh nghiệm; cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

[8] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tổng cộng số tiền 46.000.000 đồng, do không chấp nhận kháng cáo nên bà N phải chịu. Ghi nhận bà N đã nộp và thanh toán xong.

[9] Về án phí:

[9.1] Bà N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[9.2] Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ngày 25-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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



Căn cứ vào các Điều 164, 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 105, 203 của Luật Đất đai; Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, 14 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Vương Thị N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận khởi kiện của bà Vương Thị N về việc “Tranh chấp Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” đối với ông Đinh Văn T và bà Lê Thị Kim L yêu cầu trả lại diện tích 15,4 m<sup>2</sup>, một phần thửa số 11, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn T. Công nhận cho Đinh Văn T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 15,4 m<sup>2</sup>, loại đất ODT, thuộc phần thửa số 11, tờ bản đồ số 7 (BĐ 2005), có tứ cận: Đông giáp đất bà N, dài 0,23 m + 5,2 m + 0,24 m; Tây giáp đất ông T, dài 3,56 m + 0,7 m; Nam giáp đất ông T, dài 2,5 m; Bắc giáp thửa số 7, dài 05 m, được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-5-2011 cho ông Hà Văn N1 và bà Vương Thị N đứng tên. Đất tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03482 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Vương Thị N, ông Hà Văn N1 ngày 12-5-2011 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn T diện tích được công nhận theo quyết định của bản án này.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Vương Thị N phải chịu số tiền 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng). Ghi nhận bà N đã nộp và thanh toán xong.

5. Về án phí:

5.1. Bà Vương Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

5.2. Ông Đinh Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu số 0027535 ngày 25-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

6. Trường hợp bản án 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, 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.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Tây Ninh
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thị xã TB;
- CCTHADS thị xã TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

**Trần Quốc Vũ**