

Bản án số: 345/2024/DS - PT  
Ngày: 31 - 7- 2024  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Văn Ngẫu.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Trần Quốc Vũ;

2. Ông Trần Thanh Tòng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Phước Hậu - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 193/2023/TLST- DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 285/2024/QĐXX-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 72/2024/QĐPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị **Lý Phụng N**, sinh năm 1986.

Địa chỉ cư trú: **tổ H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Vắng mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lý Phụng N:** Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1974;

Địa chỉ cư trú: **Số D, Đường số A, Trần Văn T, ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh**. Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 09 tháng 5 năm 2024. Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông **Lý Thiện C**, sinh năm 1973.

Địa chỉ cư trú: **tổ H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Có mặt.

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

1. **Ngân hàng Thương mại cổ phần S**.

Địa chỉ trụ sở: **266-268, đường N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**. Vắng mặt.

2. Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1982.

Địa chỉ cư trú: **Tổ H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 27/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà **Lý Phụng N** trình bày:

Ông **Lý Thiện C** là anh trai ruột của chị, cùng là con ruột của cụ **Nguyễn Thị T1** (đã chết vào ngày 28-8-2013). Khi còn sống, mẹ chị có tạo dựng được 01 phần đất, nhưng bà không biết diện tích cụ thể bao nhiêu. Năm 2009, mẹ chị tách ra thành 02 phần: phần đất giáp đường nhựa và phần đất giáp đường đất để bán và chia cho các con, cụ thể như sau:

Phần đất tiếp giáp đường nhựa, tính từ phần diện tích đất mẹ chị đã chuyển nhượng cho bà **Lê Thị Kim N1** sang thì mẹ chị chia cho bà **Lý Anh T2** chiều ngang 06m, tiếp theo chia cho chị chiều ngang hơn 21,73m, tiếp theo là của bà **Lý Quý T3** chiều ngang 06m, phần cuối cùng là ông **Lý Thiện T4** chiều ngang 06m. Sau đó, bà **Lý Quý T3** chuyển nhượng phần diện tích được mẹ tặng cho cho cậu ruột là ông **Nguyễn Văn N2**, phần diện tích đất của ông **Lý Thiện T4** chuyển nhượng lại cho bà **Lý Quý T3**.

Phần diện tích đất tiếp giáp đường đất: mẹ chị chia cho các anh chị em khác, lần lượt là: bà **Lý Thị D1** chiều ngang 08m, ông **Lý Thiện P** chiều ngang 07m, bà **Lý Thị L1** chiều ngang 10m, bà **Lý Thị H** chiều ngang 08m. Còn ông **Lý Thiện C** được chia bao nhiêu thì chị không biết. Sau đó ông **C** nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất của ông **P**, chị nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất của bà **H**.

Khoảng mấy năm sau, mẹ chị kêu chị sang tên cho cho ông **C** 06 ngang phần đất tiếp giáp đường nhựa để ông **C** có đường vô đất. Các anh em sau đó mỗi người được chia thêm 03m đường đất. Sau khi làm thủ tục sang tên 06m cho ông **C**, chị thanh toán lại 04m cho ông **C** với giá 44.000.000 đồng để ông **C** giao cho chị phần diện tích đất 07m ngang mà ông **C** nhận chuyển nhượng của ông **P**. Diện tích đất ông **C** được mẹ tặng cho, nhận chuyển nhượng đất từ mẹ, thì ông **C** được hơn 60m ngang tiếp giáp đường đất, nhưng cụ thể bao nhiêu thì chị không biết, lý do chị còn nhỏ, sống cùng mẹ nên không để ý. Tuy nhiên, chị nhớ khi mẹ chị chuyển nhượng đất cho bà **N1**, thì giữa đất của mẹ chị và bà **N1** đã có làm hàng rào kẽm gai, so với tường rào của bà **N1** hiện tại đang sử dụng thì hàng rào kẽm gai trước đây dài ra từ 04-05m. Còn có phía sau nhà mẹ chị, hiện tại chị đang sử dụng, có hàng rào kẽm gai, kẽm lưới B40 mẹ chị rào để nuôi gà, vịt. Phần phía sau nhà bà **Lý Anh T2**, ông **Nguyễn Văn N2**, bà **Lý Quý T3** thời điểm đó vẫn chưa có hàng rào xung quanh do họ không quản lý, sử dụng đất.

Phần đất diện tích 697m<sup>2</sup>, thửa 400, tờ bản đồ 25, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**, hiện chị đang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do mẹ chị tặng cho, diện tích lúc được mẹ tặng cho là 1.100 m<sup>2</sup>, sau khi đo đạc chính quy, điều chỉnh lại diện tích (trừ diện tích mốc lộ giới), điều chỉnh diện tích đất chị chuyển nhượng cho ông **C** thửa 399, thì diện tích đất còn lại của chị là 697m<sup>2</sup>.

Năm 2014, ông C mới sử dụng phần đất sau nhà chị, tự ý xây dựng nhà xưởng cửa sắt ranh hàng rào kẽm gai, lưới B40. Đến năm 2019, thì bà Lý Anh T2 mới xây dựng nhà, năm 2021 bà Lý Quý T3 mới xây dựng nhà trên đất được tặng cho. Do những người này xây dựng nhà sau khi ông C xây dựng xưởng cửa nên, chấp nhận sử dụng đất như ranh hiện tại.

Chị xác định giữa đất chị và đất ông C sử dụng có hàng rào kẽm gai, kẽm lưới B40 có từ khi mẹ chị còn sống. Tuy nhiên, hàng rào này, mẹ chị chỉ rào xung quanh để nuôi gà, vịt, không phải ranh là đất. Vào năm 2013, khi mẹ chị bị bệnh, có nói cho chị biết là đất của chị phải kéo ra phía sau hậu thêm 04-05m nữa mới đủ đất, cụ thể đất của chị là ngang 21,73m x dài 50m, vì khi bán cho bà N1 thì mẹ chị cũng nói là đất bà N1 dài 50m.

Đến năm 2019, khi chị tách diện tích đất cho ông C 06m ngang để ông C có đường vô đất thì chị mới biết thiếu đất, diện tích thiếu qua đo đạc thực tế thiếu là 77m<sup>2</sup>, do ông C lấn chiếm. Nay chị khởi kiện yêu cầu ông C trả cho chị phần đất diện tích này. Đất có tứ cận đất: hướng Đông giáp đất Lý Anh T2, dài 3,97m + 1,75m; hướng Tây giáp đất ông Lý Thiện C, dài 3,15m + 1,63m; hướng Nam giáp đất ông Lý Thiện C, dài 14,95m; hướng Bắc giáp đất của bà N, dài 14,81m. Đồi với tài sản trên đất là của ông C xây dựng lấn chiếm đất của chị, nên chị yêu cầu ông C tháo dỡ, di dời để trả đất cho chị.

*Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Lý Thiện C trình bày:*

Phần đất diện tích 2.865,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016, có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng và được tặng cho của mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Thâm t cho. Diện tích lúc đầu là 3.033 m<sup>2</sup>, sau khi đo đạc chính quy và điều chỉnh lại diện tích vào năm 2016, diện tích đất của ông còn lại thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.865,8m<sup>2</sup>.

Ranh đất của ông và của chị N là hàng rào kẽm gai, kẽm lưới B40, do mẹ ông phân định từ khi mẹ còn sống. Bởi vì, khi còn sống năm 2003, mẹ ông đã chuyển nhượng phần đất tiếp giáp đường nhựa cho bà Lê Thị Kim N1 diện tích (ngang 12m x dài 50m); đến năm 2006, thì cụ T1 tiếp tục chuyển nhượng cho cậu ruột ông là ông Nguyễn Văn N2 phần đất diện tích (ngang 06m x dài 50m) và tặng cho em ruột ông là Lý Quý T3 phần đất diện tích (ngang 06m x dài 50m). Khoảng năm 2007, mẹ ông bị bệnh, cần tiền điều trị, nên chuyển nhượng tiếp cho ông phần đất phía sau nhà mẹ đang sử dụng, tính từ hàng rào kẽm gai, kẽm lưới B40, trụ lục ra phía sau là 20m, giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa ông và mẹ chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không làm văn bản và ông đã trả tiền xong cho mẹ. Đến năm 2009, mẹ ông chia đất cho các con, nên tách luôn phần diện tích 20m ngang đã chuyển nhượng cho ông. Ông được mẹ tặng cho thêm diện tích 10m ngang x dài 50m. Sau đó, mẹ ông tiếp tục chuyển nhượng luôn cho ông phần đất diện tích ngang 33m x dài 50m. Tổng cộng ông được tách sổ diện tích đất (ngang 63m x dài 50m) phần đất tiếp giáp đường đất.

Khi mẹ ông chuyển nhượng đất cho bà N1 năm 2003 thì đã có hàng rào chân là kẽm gai, phía trên là kẽm B40, trụ lục; đến năm 2006, mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn N2, tặng cho bà Lý Quý T3 cũng tính chiều dài đến hàng rào này. Vào năm 2009, em gái ông là Lý Anh T2 cũng được mẹ ông tặng cho đất tính chiều dài đến hàng rào này. Đến năm 2013, bà N1 làm tường rào kiên cố cao 03m.

Ông bắt đầu sử dụng phần diện tích đất của ông được tặng cho và nhận chuyển nhượng từ năm 2014; tất cả những người được mẹ ông tặng cho đất, nhận chuyển nhượng đất đều sử dụng ranh đất là hàng rào kẽm gai, kẽm B40, trụ lục làm ranh. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị N. Nếu Tòa án buộc ông trả lại đất cho chị N thì tài sản trên đất ông yêu cầu chị N thanh toán lại giá trị. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C trình bày nếu như có việc ông lấn đất thì ông đồng ý đập bỏ công trình ông đã xây dựng trên đất để trả đất cho chị N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:* bà là vợ ông Lý Thiện C, thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông C.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần S trình bày:* hiện tại ông Lý Thiện C, bà Lê Thị L đang vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S, tài sản đảm bảo cho dư nợ tại Ngân hàng không có liên quan đến tài sản đang tranh chấp tại vụ án này. Về nghĩa vụ khoản vay tại Ngân hàng, ông Lý Thiện C và bà Lê Thị L đang thanh toán rất tốt và không có bất kỳ vi phạm nào nên Ngân hàng không có ý kiến gì về nội dung vụ án. Do đó, Ngân hàng xin được vắng mặt trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Phụng N đối với ông Lý Thiện C về tranh chấp quyền sử dụng đất, đối với phần đất diện tích 77m<sup>2</sup>; thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 25; đất tọa lạc tại ấp T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: hướng Đông giáp đất bà Lý Anh T2, dài 3,97m + 1,75m; hướng Tây giáp đất ông Lý Thiện C, dài 3,15m + 1,63m; hướng Nam giáp đất ông Lý Thiện C, dài 14,95m; hướng Bắc giáp đất chị N, dài 14,81m.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lý Phụng N (thửa 400), ông Lý Thiện C (thửa 81), các thửa đều thuộc tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

*(Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH K).*

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

Ngày 07-5-2024, nguyên đơn **Lý Phụng N** kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn **Lý Thiện C** trả diện tích đất 77 m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**.

#### **Tại phiên tòa:**

- Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày, giữ nguyên nội dung kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, buộc bị đơn trả lại phần đất diện tích 77 m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Bởi vì, nguồn gốc diện tích đất 697 m<sup>2</sup> (thửa 400, tờ bản đồ 25) và 2.865,8 m<sup>2</sup> (thửa 81, tờ bản đồ 25) đều có nguồn gốc là đất của cụ **Nguyễn Thị T1** (đã chết vào ngày 28-8-2013) là mẹ ruột của chị **N**, ông **C**. Đất của chị **N** được cụ **Thâm** tặng cho, diện tích ban đầu khi được tặng cho là 1.100 m<sup>2</sup>, sau khi đo đạc chính quy, điều chỉnh lại diện tích (trừ diện tích mốc lộ giới), điều chỉnh diện tích đất chị **N** chuyển nhượng cho ông **C** (thửa 399), thì diện tích đất còn lại của chị là 697m<sup>2</sup>. Đất ông **C** được cụ **Thâm** tặng cho, nhận chuyển nhượng từ cụ **T1**, chị **N**, diện tích ban đầu là 3.033 m<sup>2</sup>, sau khi đo đạc chính quy, điều chỉnh lại diện tích (trừ diện tích mốc lộ giới), thì diện tích đất còn lại là 2.865,8 m<sup>2</sup>, cấp vào năm 2016, sau khi ông **C** sử dụng đất (ông **C** bắt đầu sử dụng diện tích đất này vào năm 2014). Qua đo đạc thực tế của **Công ty TNHH K** thì diện tích đất của chị **N** đang sử dụng chỉ còn lại 620 m<sup>2</sup>, so với diện tích đất bà **N** được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 697m<sup>2</sup>, thiếu 77m<sup>2</sup>; diện tích đất của ông **C** đang sử dụng là 2.942,8 m<sup>2</sup>; so với diện tích ông **C** được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.865,8m<sup>2</sup>, dư 77m<sup>2</sup>. Ông **C** chiếm hữu, sử dụng phần diện tích 77m<sup>2</sup> đất này từ năm 2014, đến ngày tranh chấp được khoản gần 10 năm, do đó căn cứ vào Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì chưa đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất này cho ông **C**.

- Bị đơn ông **Lý Thiện C** trình bày: diện tích đất hiện nay ông đang quản lý sử dụng có nguồn gốc do mẹ tặng cho, nhận chuyển nhượng lại từ mẹ ông, và chị **N**. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích được tặng cho, và nhận chuyển nhượng tính từ ranh hàng rào kẽm gai, kẽm lưới B40 do mẹ ông phân định sẵn. Ranh đất này hiện nay vẫn còn tồn tại, không thay đổi. Khi đo đạc chính quy, nhà nước tự đo đạc, cấp lại sổ đất, ông là người dân không am hiểu pháp luật nên không biết diện tích đất được cấp trong giấy cũ, giấy mới có sự khác nhau. Khi xây dựng nhà xưởng, công trình trên đất, ông căn cứ vào ranh đất có sẵn ông xây dựng, không lấn chiếm đất của chị **N**. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày ý kiến:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền 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 phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Lý Phụng N**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn **Lý Phụng N** lập ngày 07-5-2024, còn trong thời hạn luật định; nội dung đơn kháng cáo hợp lệ, phù hợp với quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn **Lý Phụng N** vắng mặt, nhưng có người đại diện theo uỷ quyền là bà **Lê Thị D** có mặt; do đó căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

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

[2.1] Phần diện tích đất chi **Lý Phụng N** đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc được mẹ ruột là cụ **Nguyễn Thị T1** (đã chết vào ngày 28-8-2013) tặng cho vào năm 2009, diện tích 1.100m<sup>2</sup>, thuộc thửa 215, tờ bản đồ 24, đất tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tên chủ sử dụng đất là **Lý Phụng N**. Năm 2013, qua đo đạc chính quy, được điều chỉnh biên động diện tích còn lại trong giấy chứng nhận là 977,5m<sup>2</sup> (do trừ diện tích mốc lộ giới) thuộc tờ bản đồ số 25; đến năm 2019, chi **N** chuyển nhượng cho ông **Lý Thiện C** 01 phần đất diện tích 280,3m<sup>2</sup>, nên phần đất này được tách ra thành 02 thửa gồm: thửa đất số 399, diện tích 280,3m<sup>2</sup>, do ông **C** là chủ sử dụng đất; thửa đất số 400, diện tích 697m<sup>2</sup>, do chi **N** là chủ sử dụng đất. Cả 02 thửa đất này ông **C** và chi **N** đã được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25-01-2019. Qua đo đạc thực tế của Công ty TNHH K, chi **N** đang quản lý, sử dụng là 620 m<sup>2</sup>; so với diện tích đất chi **N** được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa số 400, tờ bản đồ số 25) là 697m<sup>2</sup>, thiếu 77m<sup>2</sup>.

[2.2] Phần đất của ông **Lý Thiện C** đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng và nhận tặng cho từ cụ **Nguyễn Thị T1** vào năm 2009, diện tích 3.033m<sup>2</sup>, thửa đất số 213, tờ bản đồ số 24, tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; ông **C** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tên chủ sử dụng đất là **Lý Thiện C**. Năm 2013, đo đạc chính quy thành thửa đất số 81, tờ bản đồ số 25, diện tích đất được điều chỉnh còn lại 2.865,8m<sup>2</sup>. Ông **C** đã được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26-7-2016. Qua đo đạc thực tế của Công ty TNHH K, ông **C** đang quản lý, sử dụng là 2.942,8 m<sup>2</sup>; so với diện tích ông **C** được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 81, tờ bản đồ số 25) là 2.865,8m<sup>2</sup>, dư 77m<sup>2</sup>

[2.3] Kết quả đo đạc sơ đồ hiện trạng sử dụng đất tranh chấp đã được cơ quan chuyên môn lồng ghép vào bản đồ địa chính của thửa đất mà chi **N**, ông **C** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện phần diện tích đất 77m<sup>2</sup>

tranh chấp thuộc thửa 400, tờ bản đồ 25, do chị **N** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Tuy nhiên, xét quá trình sử dụng đất của chị **N** và ông **C**:

[2.4.1] Quá trình làm việc, ông **C**, chị **N** và các anh, chị, em ruột của chị **N**, ông **C** là các ông, bà **Lý Thị H**, **Lý Thiện P**, **Lý Thị L1**, **Nguyễn Hồng N3** (là chồng của **Lý Quý T3**) là những người được cụ **Thâm** tặng cho đất cùng vào năm 2009; ông **Nguyễn Văn N2** là người được cụ **T1** chuyển nhượng đất đều xác định hàng rào kẽm gai, lưới kẽm B40, trụ lọc giữa phần đất chị **N** và phần đất ông **C** đang quản lý, sử dụng đã có từ trước khi cụ **T1** chia đất cho các anh, chị, em trong gia đình và chuyển nhượng đất cho ông **N2** và bà **Lê Thị Kim N1**. Ranh đất là đường thẳng không bị gấp khúc, vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi cụ **T1** còn sống, không có sự di dời.

[2.4.2] Kết quả xác minh các thửa liền kề với đất chị **N** cùng giáp ranh với đất ông **C** thể hiện: khi cụ **T1** chuyển nhượng đất cho ông **Nguyễn Văn N2** (thửa đất số 263); tặng cho vợ chồng anh **Nguyễn Hồng N3** (thửa đất 264) thì các bên không tiến hành đo đạc, mà chỉ căn cứ vào ranh đất có sẵn là hàng rào kẽm gai, lưới kẽm B40. Đến năm 2023, ông **N2**, ông **N3** mới phát hiện diện tích thực tế sử dụng là thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nên ông **N2** và ông **N3** đã thương lượng, thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông **C** số tiền 15.000.000 đồng, để sử dụng thêm phần đất ông **C** đang quản lý, sử dụng cho đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **N2**, ông **N3** được cấp.

[2.4.3] Chị **N** sống cùng cụ **T1** từ trước khi cụ **Thâm** tặng cho phần diện tích đất này, sinh sống và sử dụng ổn định diện tích đất này theo hiện trạng được tặng cho đến nay. Chị **N** cho rằng, khi cụ **T1** còn sống có nói đất của chị **N** tính từ hàng rào kẽm gai, B40 phải kéo ra thêm 04-05m nữa thì mới đủ đất, nhưng chị **N** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

[2.4.4] Ông **C** quản lý, sử dụng phần đất được cụ **Thâm** tặng cho và chuyển nhượng từ năm 2014, là sử dụng sau chị **N**. Quá trình ông **C** xây dựng công trình kiên cố trên đất là nhà xưởng, nhà kho,... bà **N** biết nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp. Đến khi phát hiện diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều hơn so với diện tích đất thực tế đang quản lý, sử dụng và cho rằng ông **C** đã lấn đất của chị **N** là không đúng. Bởi vì, diện tích đất chị **N**, ông **C** đang quản lý, sử dụng tăng hay giảm so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là căn cứ để xác định ông **C** có lấn chiếm hay không lấn chiếm đất của chị **N**.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ xác định ông **Lý Thiện C** lấn chiếm đất của chị **Lý Phụng N** diện tích 77 m<sup>2</sup> như chị **N** đã khởi kiện yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị **Lý Phụng N** đối với ông **Lý Thiện C** đối với số diện tích 77 m<sup>2</sup> này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Chị **Lý Phụng N** kháng cáo, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Lý Phụng N**; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: chị **Lý Phụng N** phải chịu theo quy định của pháp luật.

*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 nguyên đơn **Lý Phụng N**;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 147 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Lý Phụng N** đối với ông **Lý Thiện C** về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với phần đất diện tích 77m<sup>2</sup>, thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 25; đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Đất có tứ cận: hướng Đông giáp đất bà **Lý Anh T2**, dài 3,97m + 1,75m; hướng Tây giáp đất ông **Lý Thiện C**, dài 3,15m + 1,63m; hướng Nam giáp đất ông **Lý Thiện C**, dài 14,95m; hướng Bắc giáp đất bà **Lý Phụng N**, dài 14,81m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của **Công ty TNHH K**).

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị **Lý Phụng N** (thửa đất số 400, tờ bản đồ số 25) và ông **Lý Thiện C** (thửa đất số 81, tờ bản đồ số 25), đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh** cho phù hợp với quyết định này của bản án.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của **Công ty TNHH K**).

3. Về chi phí tố tụng: chị **Lý Phụng N** phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.000.000 (bốn triệu) đồng; chi phí đo đạc là 37.600.000 (ba mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng. Ghi nhận chị **N** đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Chị **Lý Phụng N** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; tổng cộng 600.000 (sáu trăm nghìn);

được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng chị N đã nộp theo các Biên lai thu số 0008600 ngày 06-10-2023 và số 0006164 ngày 08-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị N đã nộp xong tiền án phí dân sự.

**4.2.** Ông Lý Thiện C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

**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 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 kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- TAND huyện Tân Châu;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Võ Văn Ngàu**