

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 165/2025/DS-PT
Ngày: 28-3-2025
V/v tranh chấp đòi lại tài sản là
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 Phạm Văn Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình

Bà Dương Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm, 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.

Trong các ngày 17, 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 769/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 v/v “Tranh chấp đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất” do Bản án Dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Bà Lê Thị R, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

2/ Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Tiến Đ, sinh năm 1965; Địa chỉ: D, đường N, khu phố B, thị trấn B, Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2023), có mặt.

Bị đơn: Bà Vương Thị M1, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vương Thị M1: Ông Hồ Dương L, Công ty L5 thuộc đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người kháng cáo: Bà Vương Thị M1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/4/2024 và trong quá trình làm việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị R và ông Nguyễn Văn M được cha tên Lê Văn Đ1 và mẹ là Trần Thị L1, tặng cho một phần đất diện tích 327,9 m², thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh, đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS06162 cho bà R và ông M ngày 05/12/2016. Sau khi được cho đất bà R và ông M đi làm tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không thường xuyên quản lý phần đất này. Đến ngày 16/3/2022, bà R và ông M làm thủ tục tách thửa đất 33 nêu trên thành 2 thửa gồm: Thửa 634/225,2 m² (213m² CNT - 12,2m² CLN) và thửa 635/102,7 m² (50 m² CNT + 52,7m² CLN). Sau đó bà R và ông M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức H cùng vợ Phạm Thị T thửa 634. Còn lại thửa 635 đứng tên Nguyễn Văn M và Lê Thị R cùng ngụ ấp R, xã T, huyện B tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên khi đo đất thì phát hiện chị dâu bà R là bà Vương Thị M1 ngụ ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh trong quá trình xây nhà kiên cố đã lấn chiếm sang phần đất của bà R và ông M diện tích theo đo đạc là chiều ngang mặt tiền đường nhựa là 3,72 m, chiều dài là 17,2 m, ngang 4,33 m, diện tích 55,7 m², nên bà R và ông M khởi kiện yêu cầu bà M1 trả lại phần đất đã lấn chiếm, trường hợp không trả lại đất được thì yêu cầu trả lại giá trị tương đương phần đất 3,72 m.

Tại phiên tòa ông Lê Tiến Đ trình bày: Yêu cầu bà M1 trả lại diện tích đã lấn chiếm của bà R, ông M, chiều ngang mặt tiền 3,72 m, ngang mặt sau là 4,33 m x chiều dài 17,20 m, diện tích 70,2 m², phần đất diện tích 327,9 m², thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh, đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS06162 cho bà R và ông M ngày 05/12/2016. Trường hợp bà M1 không di dời tài sản trả lại đất thì bà M1 có nghĩa vụ trả lại cho bà R, ông M số tiền tương đương giá trị của phần đất 75.000.000 đồng/mét ngang. Bà M1 không di dời tài sản trả đất thì yêu cầu trả giá trị đất thành tiền là 302.562.000 đồng.

Bị đơn bà Vương Thị M1 trình bày: Vào khoảng năm 2005 khi cha chồng là cụ Lê Văn Đ1 còn sống, thì cụ Đ1 và mẹ chồng là cụ Trần Thị L1 cho bà một

phần đất diện tích ngang 7 mét dài hết đất (cụ thể bao nhiêu thì bà không rõ), sau đó bà có mua thêm của ông Lê Văn H1 chiều ngang 3 mét dài hết đất. Đến năm 2006 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HL 01934/QSDD/703/2006/QĐ-UBND ngày 15/8/2006 diện tích 180,5 m², thửa số 260, tờ bản đồ số 25, tại ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh, giáp ranh với đất của bà R, ông M. Sau khi được cho đất thì bà cất một căn nhà lá nhỏ, đến năm 2018 bà xây một căn nhà cấp 4 trị giá khoảng 800.000.000 đồng, khi xây nhà không ai tranh chấp gì hết, bà sống ổn định từ đó cho đến nay. Bà M1 cho rằng phần đất cha mẹ cho bà là chiều dài 19 m, chiều ngang 10 m, trong đó gia đình bà được chia 7 m chiều ngang, do ông Lê Văn H1 là em chồng bà bán phần đất phía sau hết 7 m x 10 m nên bà mua lại của ông H1 3 m chiều ngang kế bên là đất của ông T1 (do bà R đứng tên), việc mua bán có làm giấy tay. Bà M1 khẳng định bà sử dụng đất đúng diện tích được cấp nên bà không đồng ý yêu cầu của bà R, ông M về việc trả lại phần đất lấn chiếm hoặc trả bằng tiền tương đương giá trị đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Căn cứ Điều 166, 170 Luật Đất đai, Điều 164, 166, 579 Bộ luật Dân sự, Điều 147, 157, 165 của Bộ Luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị R, ông Nguyễn Văn M đối với bà Vương Thị M1.

Buộc bà Vương Thị M1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị R, ông Nguyễn Văn M số tiền 227.097.000 (hai trăm hai mươi bảy triệu không trăm chín mươi bảy nghìn) đồng.

Bà Vương Thị M1 được quyền sử dụng diện tích đất chiều ngang giáp đường đất là 3,72 m x chiều dài 17,20 m, chiều ngang giáp thửa 33 là 4,33 m. Tổng diện tích là 70,2 m², loại đất ONT, thuộc diện tích đất 327,9 m², thửa đất số 33, tờ bản đồ số 58, tại ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh, đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS06162 cho bà Lê Thị R và ông Nguyễn Văn M ngày 05/12/2016. Có tứ cận:

Đông giáp: giáp thửa 33, dài 4,44 m;

Tây giáp: đường nhựa dài 3,27 m;

Nam giáp: giáp thửa 274, dài 17,38 m;

Bắc giáp: giáp thửa 33, dài 17,47 m; (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Bà Vương Thị M1 có quyền yêu cầu cơ quan chuyên môn điều chỉnh lại giấy CNQS đất đúng với hiện trạng đất bà M1 đang sử dụng.

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

Nội dung kháng cáo: Theo đơn kháng cáo đề ngày 17 tháng 10 năm 2024 của bà Vương Thị M1 yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa các ông bà vẫn nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Vương Thị M1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp thì các đương sự đều thừa nhận là của cụ Lê Văn Đ2 (Đã) và cụ Trần Thị L1 (cha mẹ của bà R và cha mẹ chồng bà M1) để lại. Khi cụ Đ1 còn sống đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006 cụ Đ1 bán cho ông Vương Ngọc L2 và bà Nguyễn Thị Ô M2 phần đất diện tích 06 mét x 10 mét, nằm phía sau nhà bà M1. Cùng năm 2006 ông L2, bà M1 đều lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và bà M1 được cấp giấy tại thửa số 260; ông L2, bà Ô được cấp giấy thửa 259.

Khi cụ Đ1, cụ L1 còn sống có thống nhất ý chí cho các con mỗi người 2,5m chiều ngang. Riêng phần của chồng bà M1 (ông Lê Văn T2) được cho 07 mét chiều ngang, vì cụ Đ1 lấy phần phía sau nhà bà M1 bán cho vợ chồng ông L2, bà Ô. Sau đó bà M1 có mua lại phần hưởng của ông Lê Văn H1 chiều ngang 03 mét, nên phần đất hiện trạng sử dụng của bà M1 giáp đường đất đỏ là 10 mét ngang.

Đối với phần đất của bà Lê Thị R thì hiện trạng cho thấy bà được hưởng phần đất chiều ngang 2,5 mét giáp phần đất còn lại của cụ Đ1, cụ L1 và bà đã chuyển nhượng cho người khác. Việc bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của cụ Đ1, cụ L1 như thế nào thì không được cấp sơ thẩm thu thập làm rõ. Theo bà R trình bày là được ông T1 cho lại nhưng không có tài liệu nào chứng minh.

Mặt khác phần đất bà R tranh chấp có liên quan đến phần đất ông L2, bà Ô đang cất nhà kiên cố. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông L2, bà Ô vào tham gia tố tụng; không làm việc với ông H1, ông T1 để làm rõ việc mà M1 mua đất của ông H1 và ông T1 cho đất bà R; Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp giấy của bà M1, ông L2, bà R để làm rõ cơ sở các đương sự được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ những nội dung nêu trên, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và đưa thiếu người tham gia tố

tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- *Người đại diện của nguyên đơn trình bày:* Theo bản đồ năm 2000 xác định vị trí đất bà M1 được cấp giấy có chiều ngang 07 mét, nhưng hiện trạng bà M1 sử dụng cất nhà chiều ngang hơn 10 mét, đã lấn sang phần đất của bà R mặt giáp đường 3,72 mét; mặt hậu là 4,33 mét. Bà M1 xác định cụ Đ1, cụ L1 cho các con mỗi người chiều ngang 04 mét, thì việc bà M1 có mua thêm của ông H1 03 mét thì phần đất của bà M1 tổng cộng là 07 mét chiều ngang, phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M1 được cấp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Vương Thị M1 trình bày: Theo bản đồ lược năm 2000 cấp giấy cho bà M1 thửa 260 và cấp giấy cho ông L2 thửa 259 liền nhau. Nhưng đến bản đồ năm 2010 khảo sát lại thì không đúng hiện trạng thực tế, vì xác định thửa đất bà M1 có chiều dài 26 mét (Bao gồm luôn phần đất của ông L2).

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

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Qua tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa cho thấy có nhiều vấn đề mâu thuẫn mà chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập làm rõ. Cụ thể chưa lấy lời khai những người có liên quan; không thu thập hồ sơ cấp giấy đất của các đương sự; chưa thu thập tài liệu làm rõ việc các đương sự được cha mẹ cho đất như thế nào. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu xét xử sơ thẩm ngày 04-10-2024, bà Vương Thị M1 có đơn kháng cáo ngày 15-10-2024; có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; Xét thấy việc kháng cáo là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[2.1] Xét nguồn gốc đất tranh chấp:

Các đương sự đều xác định được cha mẹ cho các con, mỗi người 04 mét chiều ngang. Bà M1 đăng ký 07 mét chiều ngang, sử dụng 10 mét chiều ngang; bà R đăng ký cấp giấy là gần 13 mét chiều ngang (bà R khai được ông T1 cho thêm), nhưng cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ, cũng không thu thập hồ sơ cấp giấy ban đầu của bà R, bà M1 thế nào?

Tại cấp sơ thẩm bà M1 trình bày có mua đất của ông Lê Văn H1 phần đất chiều ngang 03 mét, cặp với phần đất của bà M1 được cha, mẹ cho 07 mét; tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của bà R cho rằng bà R kê khai đăng ký và được cấp giấy phần đất có chiều ngang giáp đường hơn 12 mét là do bà R được cha mẹ cho một phần ngang 4,5 mét, phần của ông T1 09 mét (ông T1 không vợ con) giao cho bà R luôn. Nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ phần đất của ông H1 ở đâu? Không lấy lời khai của ông H1; không lấy lời khai của ông T1 việc cho đất bà R thế nào.

Căn cứ vào sơ đồ đo đạc hiện trạng thể hiện thửa đất bà R được cấp giấy là thửa 33, tiếp giáp thửa 274. Theo công văn số 103/UBND ngày 11-9-2024 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện B trả lời cho Tòa án là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M1 tại thửa 260, tờ bản đồ 25 bị thất lạc; theo sổ mục kê và biến động thì hiện trạng thửa 274 tờ bản đồ 25 do bà Vương Thị L3 đang sử dụng, nhưng trên sổ địa chính tại trang 192, quyền K-1 ấp R ký ngày 17/12/2008 thì thửa 274, tờ bản đồ 58, diện tích 183,5m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp R, xã T, huyện B do bà Vương Thị M1 đứng tên, chưa thấy đăng ký biến động. Tuy nhiên căn cứ hiện trạng thực tế thì thửa 274 do bà Vương Thị M1 và ông Dương Ngọc L4, bà Nguyễn Thị Ô đang xây cất nhà kiên cố hết diện tích thửa 274; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Vương Thị M1 được cấp thửa 260, tờ bản đồ 25; ông Dương Ngọc L4, bà Nguyễn Thị Ô được cấp thửa 259, tờ bản đồ 25. Cả 02 thửa đất này phù hợp với hiện trạng thửa đất 274 tờ 58. Qua việc cung cấp hồ sơ tài liệu của đương sự, nội dung công văn trả lời của Ủy ban nhân dân xã T có nhiều mâu thuẫn. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần có văn bản yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, chi nhánh B cung cấp hồ sơ cấp giấy cho bà M1, bà R, bà Ô và ông L4 đồng thời yêu cầu giải thích rõ những mâu thuẫn. Hiện trạng thửa đất 274 thì có ngôi nhà cấp 4 trên đất là do con bà M1 (chị Lê Thị Kim T3) xây dựng năm 2018 lấn chiếm thửa đất 635 còn

lại của bà R; phần tiếp sau nhà của chị T3 thì có ngôi nhà của vợ chồng ông L4, bà Ô đã xây dựng từ năm 2006, như vậy chiều dài thửa 635 của bà R tiếp giáp với nhà bà M1, chị T3 và vợ chồng ông L4, bà Ô. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa chị T3 và vợ chồng ông L4, bà Ô vào tham gia tố tụng là không đảm bảo. Phần đất bà R được cấp giấy thửa đất số 33, tờ bản đồ số 58 là liền kề với thửa đất bà M1 được cấp giấy. Sau đó bà M1 đã tách thửa 33 thành 02 thửa 634/225,2m² và thửa 635/102,7m² vào năm 2022. Sau khi tách bà R đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức H và Phạm Thị T thửa 634/225,2m². Cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ tách thửa, hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà M1 với ông H, bà T. Qua sơ đồ hiện trạng thì phần đất tranh chấp giáp đường là 3,72m; mặt hậu là 4,33m. Tuy nhiên theo thửa đất 635 của bà R còn lại có chiều ngang mặt trước, sau đề là 04m, như vậy hiện trạng tranh chấp mặt sau là 4,33m đã lấn sang thửa đất 634 bà M1 đã chuyển nhượng cho ông H, bà T. Cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng ông H, bà T vào tham gia tố tụng.

Từ các nhận định trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ; đưa thiếu người tham gia tố tụng. Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót và vi phạm nghiêm trọng tố tụng, cần hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Do hủy bản án sơ thẩm, nên không xem xét nội dung kháng cáo của bà Vương Thị M1.

Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hủy bản án sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy bản án sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Án phí:

- Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho Vương Thị M1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0012345 ngày 15-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. H.Bến Cầu;
- Chi cục THADS. H.Bến Cầu;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

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

đã ký

Phạm Văn Diệp