

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 304/2025/DS-PT

Ngày: 04/7/2025

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

**NHÂN DANH QUỐC 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 Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Trần Thanh Tòng

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Mai Hương - 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 Gọn - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 115/2025/TLPT-DS, ngày 08 tháng 05 năm 2025 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 05 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: 2 T, T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Hồ Thanh N, sinh năm 1992; địa chỉ: Căn hộ G, tầng A, Chung cư R, B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Lâm Q, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Ông Huỳnh Thanh L1, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Chị Nguyễn Trương Ngọc C, sinh năm 1984; địa chỉ: Căn hộ G, tầng A, Chung cư R, B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị C: Ông Nguyễn Lâm Q, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.3. Anh Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1974; chị Trần Kim T1, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị vắng mặt.

3.5. Ông Hoàng Văn T3, sinh năm 1968; bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Khu phố F, Phường C, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh; ông T3 có đơn đề nghị vắng mặt, bà T4 vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Hồ Thanh N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:* Vào năm 1990 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích ngang 12m x dài hết đất, tọa lạc tại ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, hai bên đã giao tiền và nhận đất xong. Thừa đất bà nhận chuyển nhượng của bà T2 phía tây giáp với phần đất còn lại của bà T2, nên hai bên có thống nhất trồng 10 trụ xi măng để làm ranh đất, sau khi nhận chuyển nhượng bà quản lý sử dụng từ năm 1990 đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng đất bà T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2002 bà tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì phát hiện vợ chồng anh Nguyễn Hoàng T, chị Trần Kim T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này bà có yêu cầu vợ chồng anh T, chị T1 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho bà phần đất đã chuyển nhượng của bà T2 là mẹ anh T. Đến ngày 31-3-2003 bà được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 750m² thuộc thửa số 1415, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, năm 2005 Ủy ban nhân dân xã B, huyện G cấp trích lục bản đồ thửa đất số 1415, diện tích thửa đất thể hiện đúng với hiện trạng thực tế bà đang sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất bà có san lấp đồ đất, đến tháng 8-2023 bà phát hiện bà T2, anh T sử dụng thửa đất giáp với phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng để làm bãi chứa đất, thửa đất bà T2, anh T làm bãi chứa đất nay thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 19, hiện do anh Hồ Thanh N là con bà T2 và vợ anh N là chị Nguyễn Trương Ngọc C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời gian bà T2 và anh T sử dụng phần đất hiện anh N1 và chị C đang đứng tên, để làm bãi chứa đất thì anh T đã nhổ mất của bà 0 trụ xi măng ranh đất và móc lấy đất trên phần đất của bà đã nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 150m³ đất. Nên ngày 13-8-2023 bà cùng cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai huyện G có đo đạc kiểm tra lại đất, vị trí phía sau đất có hai trụ rào ranh đất đã đủ diện tích 12 mét ngang, đúng với trích lục bản đồ đất năm 2005, lúc đo đạc có mặt bà T2, anh T và bà T2, anh T có hứa sẽ cắm lại trụ xi măng ranh đất trả lại đất cho bà, nhưng sau đó bà T2, anh T không thực hiện. Qua kiểm tra hệ

thống bản đồ lưới thì bà phát hiện thửa đất số 1415 (thửa cũ), số 16 (thửa mới) của bà phía sau ngang chỉ còn lại 11,2m, bị thiếu 0,8m (diện tích 32m^2) hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh N, chị C đứng tên. Qua các lần chuyển nhượng từ vợ chồng anh T, chị T1 cho vợ chồng ông T3, bà T4 và vợ chồng ông T3, bà T4 chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh N, chị C thì bà không có ký tứ cận đất. Ngày 13-8-2023, bà cùng cán bộ địa chính huyện vào phần đất để đo đạc chuyển lưới cho bà, còn lại hai trụ rào phía sau, bà và cán bộ địa chính có đo lại là ngang mặt trước và mặt sau đủ 12 và còn trụ ranh đất, nhưng sau này phía anh T và bà T2 nhờ trụ thì địa chính có báo phía sau bị mất 0,8m theo bản đồ lưới, còn đo thực tế theo trụ thì vẫn đủ 12m.

Bà thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu xem xét thẩm định giá lại.

Nay bà yêu cầu anh N, chị C phải trả lại cho bà phần đất theo đơn khởi kiện ngang sau là 0,8m, có diện tích là 32m^2 cho đủ diện tích ngang 12m, qua đo đạc thực tế có diện tích $29,5\text{m}^2$; Yêu cầu bà T2 và anh T phải bồi thường cho bà 0 trụ xi măng ranh đất và bồi thường cho bà giá trị 150m^3 đất đã móc là 37.102.500 đồng, bà không đồng ý diện tích theo bản vẽ đo đạc, nhưng không yêu cầu đo đạc lại. Tại phiên tòa bà thống nhất với diện tích theo bản vẽ đo đạc và bà yêu cầu anh T bồi thường 08 trụ xi măng ranh đất mà anh T đã móc đất trên phần đất của anh T lúc chưa chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3, bà T4 hiện nay không còn với số tiền là $200.000 \text{ đồng/trụ} \times 08 \text{ trụ} = 1.600.000 \text{ đồng}$. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

* *Bị đơn anh Hồ Thanh N trình bày:* Vào ngày 12-3-2021 anh có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn T3 và bà Nguyễn Thị Kim T4 phần đất diện tích $376,3\text{m}^2$ thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Sau khi hoàn thành thủ tục công chứng chuyển nhượng sang tên đăng bộ, sau đó anh làm đơn chuyển đổi mục đích đất ONT vì trước đó là đất trồng cây lâu năm. Ngày 05-5-2022 anh được Ủy ban nhân dân huyện G quyết định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư 60m^2 . Sau đó bà L và ông L1 sang nhà mẹ anh là bà T2 ký ranh xác nhận ranh đất cho ông bà chuyển lưới đổi sổ mà không thông báo cho anh biết, do mẹ anh bà T2 đã già không hiểu biết về thủ tục nên đã ký thay anh, sau đó bà L, ông L1 bổ sung hồ sơ chuyển lưới đổi sổ và được cán bộ địa chính xã phát hiện không phải chữ ký của anh, nên đã không chấp nhận hồ sơ và thông báo cho anh biết, khi anh nghe tin thì anh có về và có thuê đơn vị đo đạc xác định diện tích và ranh có thiếu hay không, đơn vị đo đạc có báo lại là đất anh không thiếu so với trên sổ (có bản vẽ), xét theo bản đồ tọa độ lưới mới của Nhà nước.

Nay anh yêu cầu Tòa án xác minh lại sự việc bà L khởi kiện anh đòi anh trả đất, anh thấy không đúng và không thỏa đáng, vì anh chuyển nhượng lại thửa đất bằng tiền chứ không có thừa kế từ ai (có giấy tờ đính kèm), qua bao nhiêu đời chủ không ai tranh chấp, đến nay lại có tranh chấp, phần đất anh nhận chuyển nhượng hiện trạng là lưới mới, sổ mới hơn nữa anh đã xin chuyển đổi

mục đích từ đất trồng cây lên đất ở (thổ cư) vẫn được cấp và quyết định chuyển đổi mục đích và anh đã hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế, các chi phí liên quan, anh thắc mắc nếu đất anh nhận chuyển nhượng sai (không đủ diện tích so với sổ) thì tại sao Nhà nước Văn phòng đăng ký đất đai, Sở T5 cho anh sang tên và chuyển đổi mục đích lên thổ cư, anh có trích lục bản đồ địa chính của anh T khi chưa chuyển nhượng cho ông T3 vẫn đúng và đủ diện tích so với sổ của anh.

Anh thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu xem xét thẩm định giá lại.

Nay bà L yêu cầu anh trả lại phần đất diện tích là 32m², qua đo đạc thực tế có diện tích 29,5m² anh không đồng ý. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Thanh L1 trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà L. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Trương Ngọc C trình bày: Chị thống nhất theo lời trình bày của anh N là không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Hoàng T trình bày: Anh thống nhất theo lời trình bày tại biên bản lấy lời khai. Bà T2 là mẹ ruột anh, còn anh N là em cùng mẹ khác cha với anh. Nguồn gốc phần đất tranh chấp do cha mẹ anh tặng cho, đến khoảng năm 2002, 2003 anh đã chuyển nhượng cho bà L, không nhớ diện tích chuyển nhượng và giá chuyển nhượng là bao nhiêu tiền, hai bên giao tiền và nhận đất xong, lúc chuyển nhượng anh có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L để làm thủ tục chuyển nhượng, khi chuyển nhượng có qua đo đạc thực tế, bà L có cắm trụ xi măng để làm ranh đất giữa đất anh và đất bà L, hiện nay trụ xi măng ranh đất không còn do xe móc đất trên đất anh không thấy nên móc luôn và từ khi anh chuyển nhượng đất cho bà L không có ai tranh chấp. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu của bà L đối với diện tích đất tranh chấp, anh đồng ý bồi thường cho bà L 08 trụ xi măng ranh đất theo yêu cầu của bà L, anh không đồng ý theo yêu cầu của bà L yêu cầu anh trả số tiền 37.102.500 đồng cho rằng anh đã móc đất 150m³ trên phần đất của bà L. Tại phiên tòa anh T đồng ý bồi thường 08 trụ xi măng ranh đất theo yêu cầu của bà liên là 200.000.000 đồng/trụ x 08 trụ = 1.600.000.000 đồng. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kim T2: Tại biên bản lấy lời khai của bà T2 trình bày. Nguồn gốc phần đất tranh chấp, khoảng 20 năm trước bà có chuyển nhượng đất cho bà L để cản trừ nợ, nhưng do thời gian quá lâu bà không nhớ diện tích là bao nhiêu, do lúc này đất bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không lập giấy tờ chuyển nhượng. Sau đó bà có cho con bà là anh Nguyễn Hoàng T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà L, bà L đã nhận đất sử dụng trồng cây trên đất. Ranh đất giữa đất anh T và bà L lúc chuyển nhượng có

hàng trụ xi măng ranh đất do bà L cắm, do xe móc đất trên phần đất của anh T móc luôn các trụ xi măng ranh đất của bà L, hiện nay không còn. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của bà L đối với diện tích đất tranh chấp và số tiền bồi thường diện tích móc đất là 37.102.500 đồng; bà và anh T đồng ý bồi thường 08 trụ xi măng ranh đất cho bà L. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Văn T3: Tại biên bản lấy lời khai của ông T3 trình bày. Vào năm 2019 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Hoàng T, chị Trần Kim T1 phần đất diện tích 376,3m² thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không qua đo đạc thực tế. Đến ngày 12-3-2021 vợ chồng ông có lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Hồ Thanh N, chị Nguyễn Trương Ngọc C phần đất trên và đến ngày 08-4-2021 thì vợ chồng anh N, chị C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh N, chị C phần đất trên cũng chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không qua đo đạc thực tế. Nay có tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà L và anh N, vợ chồng ông không có ý kiến gì và vợ chồng ông không có tranh chấp trong vụ án này, vì vợ chồng ông chuyển nhượng hợp pháp.

Tại bản án số 60/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L đối với anh Hồ Thanh N, chị Nguyễn Trương Ngọc C về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc anh Hồ Thanh N, chị Nguyễn Trương Ngọc C trả lại cho bà Trần Thị L, ông Huỳnh Thanh L1 phần đất diện tích 29,5m² (loại đất ONT) thuộc 01 phần thửa số 167 có diện tích 3,2m² và một phần thửa số 168 có diện tích 26,3m², tờ bản đồ số 19 (bản đồ 2000), (thửa số 167, 168 tương ứng với 01 phần thửa số 132, tờ bản đồ số 19 (bản đồ 299), tứ cận: Đông giáp thửa số 16 dài 73m; Tây giáp thửa số 167, 168 dài 73,16m; Nam giáp đường 782 dài 0,31m; Bắc giáp thửa số 14 dài 1,07m, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 707160 số vào sổ cấp GCN: CS 07551 do anh Hồ Thanh N, chị Nguyễn Trương Ngọc C đứng tên ngày 08-4-2021, tọa lạc tại ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu của bà Trần Thị L yêu cầu anh Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Kim T2 bồi thường 08 trụ xi măng ranh đất.

2.1. Ghi nhận anh Nguyễn Hoàng T đồng ý có nghĩa vụ bồi thường cho bà Trần Thị L, ông Huỳnh Thanh L1 08 trụ xi măng ranh đất với số tiền 1.600.000 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị L yêu cầu anh Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Kim T2 bồi thường giá trị 150m³ đất đã móc với số tiền 37.102.500 đồng.

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

Ngày 14/4/2025 anh Hồ Thanh N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo 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: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng T, Trần Kim T1, Nguyễn Thị Kim T2, Hoàng Văn T3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Nguyễn Thị Kim T4 vắng mặt nên vụ án vẫn được xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Bà L yêu cầu anh N, chị C trả cho bà phần đất diện tích 29,5m² tọa lạc ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu bà T2 và anh T phải bồi thường cho bà 08 triệu xi măng ranh đất là 1.600.000 đồng và bồi thường cho bà giá trị 150m³ đất đã móc là 37.102.500 đồng nên xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu bồi thường thiệt hại” theo quy định tại khoản 9, 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ.

[3] Về nội dung: Bà L yêu cầu anh N, chị C trả cho bà phần đất diện tích 29,5m²; yêu cầu bà T2 và anh T bồi thường cho bà 08 triệu xi măng ranh đất là 1.600.000 đồng và bồi thường giá trị 150m³ đất đã móc là 37.102.500 đồng. Anh N, chị C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L. Bà T2, anh T không đồng ý trả số tiền đất đã móc là 37.102.500 đồng; đồng ý bồi thường 08 triệu xi măng là 1.600.000 đồng cho bà L.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Hồ Thanh N thấy rằng:

[4.1] Qua đo đạc thực tế tổng thể hai phần đất do bà Trần Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31-3-2003 và anh Hồ Thanh N, chị Nguyễn Trương Ngọc C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08-4-2021 theo yêu cầu của bà L và anh N, chị C thể hiện.

- Phần đất bà L yêu cầu đo đạc có tổng diện tích $850,6\text{m}^2$ thuộc thửa số 16 có diện tích $807,5\text{m}^2$, 01 phần thửa số 15 có diện tích $13,6\text{m}^2$, 01 phần thửa số 167 có diện tích $3,2\text{m}^2$ và 01 phần thửa số 168 có diện tích $26,3\text{m}^2$, tờ bản đồ số 19 (bản đồ 2000), tứ cận: Đông giáp thửa số 15 dài $68,79\text{m}$; Tây giáp thửa số 167, 168 dài $73,16\text{m}$; Nam giáp đường 782 dài $11,79\text{m} + 0,31\text{m}$; Bắc giáp thửa số 14 dài $10,69\text{m} + 0,45\text{m} + 1,07\text{m}$. Trong tổng diện tích đất trên, có diện tích $29,5\text{m}^2$ (gồm 01 phần thửa số 167 có diện tích $3,2\text{m}^2$ và 01 phần thửa số 168 có diện tích $26,3\text{m}^2$ hiện đang tranh chấp với anh N, chị C.

- Phần đất anh N, chị C yêu cầu đo đạc có tổng diện tích $366,9\text{m}^2$ thuộc 01 phần thửa số 16 có diện tích $27,3\text{m}^2$, thửa số 167 có diện tích $162,8\text{m}^2$, thửa số 168 có diện tích $176,8\text{m}^2$, tờ bản đồ số 19 (bản đồ 2000), tứ cận: Đông giáp thửa số 16 dài $72,87\text{m}$; Tây giáp thửa số 158 dài $74,09\text{m}$; Nam giáp đường 782 dài $4,7\text{m} + 0,31\text{m}$; Bắc giáp thửa số 14 dài $3,56\text{m} + 0,45\text{m} + 1,07\text{m}$. Qua đo đạc có diện tích $22,2\text{m}^2$ thuộc thửa số 168 và $14,5\text{m}^2$ thuộc thửa số 167 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N, chị C nhưng hiện trạng không sử dụng và diện tích $27,3\text{m}^2$ (gồm $24,8\text{m}^2 + 2,5\text{m}^2$) thuộc 01 phần thửa số 16, tờ bản đồ số 19, do ranh hiện trạng sử dụng đất thực tế có sự chênh lệch so với ranh bản đồ địa chính.

[4.2] Phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 32m^2 , qua đo đạc thực tế có diện tích $29,5\text{m}^2$ (loại đất ONT) thuộc 01 phần thửa số 167 có diện tích $3,2\text{m}^2$ và một phần thửa số 168 có diện tích $26,3\text{m}^2$, tờ bản đồ số 19 (bản đồ 2000), (thửa số 167, 168 tương ứng với 01 phần thửa số 132, tờ bản đồ số 19 (bản đồ 299), tứ cận: Đông giáp thửa số 16 dài 73m ; Tây giáp thửa số 167, 168 dài $73,16\text{m}$; Nam giáp đường 782 dài $0,31\text{m}$; Bắc giáp thửa số 14 dài $1,07\text{m}$. Trị giá $174.787.500$ đồng ($29,5\text{m}^2 \times 5.925.000$ đồng/ m^2). Phần đất tranh chấp diện tích $29,5\text{m}^2$ trong thửa số 167, 168, tờ bản đồ số 19, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do anh N, chị C đứng tên ngày 08-4-2021.

[4.3] Thực tế sử dụng đất giữa bà L và vợ chồng anh N, chị C thể hiện mốc giới đất là hàng trụ xi măng ranh đất do bà L và anh T là chủ sử dụng đất cũ đã cắm từ thời điểm chuyển nhượng năm 2001, nhưng đến nay không còn. Do lúc anh T chưa chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T3, bà T4 thì anh T có sử dụng phần đất này làm bãi chứa đất và lúc mốc đất mốc luôn các trụ xi măng

ranh đất do bà L cấm để xác định ranh đất giữa phần đất còn lại của anh T và đất bà L.

[4.4] Hiện tại giữa phần đất bà L với phần đất của anh N không có ranh giới cụ thể; các bên cũng không thống nhất được ranh đất. Các trụ xi măng làm ranh trước đây do bà L cấm hiện cũng không còn; giữa hai phần đất cũng không tồn tại ranh giới đã từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Do đó không có cơ sở xác định quyền sử dụng đất theo ranh, mốc giới do các bên thống nhất xác định nên theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự thì ranh đất được xác định theo ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.5] Năm 2003, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 750m² thửa 1415 (thửa mới 16), bà cho rằng đất của bà có chiều ngang 12m, khi cấp giấy đã tiến hành đo đạc thực tế, hiện tại theo bản đồ lưới bị thiếu 0,8m ngang tương đương 29,5m². Tuy nhiên theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L thì không thể hiện có ký xác định ranh tứ cận, không có sơ đồ thửa đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L cũng không khiếu nại đối với diện tích đất được cấp; không tranh chấp với các chủ đất cũ là anh T, ông T3. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất thửa 16 áp theo ranh địa chính có diện tích là 810m², diện tích đất bà L sử dụng chưa tính phần đất tranh chấp là 782,7m², nhiều hơn diện tích đất bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.6] Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì diện tích đất 29,5m² bà L tranh chấp nằm ngoài ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L và nằm trong ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N nên bà L khởi kiện yêu cầu anh N trả lại diện tích đất này là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Hồ Thanh N về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

Do yêu cầu khởi kiện của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 6.046.000 đồng.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên anh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Hồ Thanh N.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh).

Căn cứ Điều 147, 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L đối với anh Hồ Thanh N, chị Nguyễn Trương Ngọc C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với phần đất diện tích 29,5m² (loại đất ONT) thuộc 01 phần thửa số 167 có diện tích 3,2m² và một phần thửa số 168 có diện tích 26,3m², tờ bản đồ số 19 (bản đồ 2000), (thửa số 167, 168 tương ứng với 01 phần thửa số 132, tờ bản đồ số 19 (bản đồ 299) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 707160 số vào sổ cấp GCN: CS 07551 do anh Hồ Thanh N, chị Nguyễn Trương Ngọc C đứng tên ngày 08-4-2021, tọa lạc tại ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L yêu cầu anh Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Kim T2 bồi thường 08 trụ xi măng ranh đất.

2.1. Ghi nhận anh Nguyễn Hoàng T đồng ý có nghĩa vụ bồi thường cho bà Trần Thị L, ông Huỳnh Thanh L1 08 trụ xi măng ranh đất với số tiền 1.600.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L yêu cầu anh Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Kim T2 bồi thường giá trị 150m³ đất đã móc với số tiền 37.102.500 đồng.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị L phải chịu 6.046.000 đồng (sáu triệu không trăm bốn mươi sáu ngàn đồng). ghi nhận đã nộp và chi phí xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị L phải chịu 2.155.000 đồng (hai triệu một trăm năm mươi lăm nghìn đồng) (trong đó phần không chấp nhận về tranh chấp quyền sử dụng đất là 300.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền móc đất không được chấp nhận là 1.855.000 đồng). Ghi nhận bà L đã nộp 928.000 đồng (chín trăm hai mươi tám ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013893 ngày 11-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh) được khấu trừ. Bà L còn phải nộp 1.227.000 đồng (một triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Anh Nguyễn Hoàng T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho anh Hồ Thanh N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010761 ngày 14/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 12 – Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Dương Thúy Hằng