

Bản án số: 107/2026/DS-PT
Ngày: 23-01-2026
“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 Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thúy Lành
Bà Dương Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh, 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 ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 665/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 201/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 811/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 26/11/2024).

2. Bị đơn: Bà Lại Thị D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1964.

Địa chỉ: ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Trần Văn H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp P, xã D Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 05/10/2024).

3.2. Ông Võ Hữu L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2024 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/5/2025 của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2012, bà T được cha mẹ tặng cho phần đất có diện tích 322m², thửa 501, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã D) thực tế là mẹ tặng cho chung bà T và anh của bà T là ông Phạm Tấn T1 nhưng giấy đất chỉ ông T1 đứng tên, sau đó ông T1 tặng cho bà T. Bà T được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 489258 ngày 10/4/2012. Sau đó ông T1 chết nên vợ ông T1 là bà Phạm Thị H1 đứng tên.

Năm 2014, bà D nhận chuyển nhượng đất của bà H1 liền kề với đất của bà T, hai bên mua bán như thế nào bà T không biết mà bà D xây dựng nhà lán qua phần đất của bà T diện tích 35m². Nay bà T yêu cầu bà D ông L trả phần đã lán chiếm của bà là 28,5m² theo kết quả đo đạc.

Về kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản thống nhất không có ý kiến.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lại Thị D trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T2 và bà Phạm Thị H1 (là anh ruột và chị dâu của bà T) phần đất có diện tích 281m² (ngang 6m) thửa 441, tờ bản đồ số 54, đất tọa lạc tại xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ngày 19/12/2014 bà được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 471388, sổ vào sổ cấp GCN CH00836, năm 2015 bà xây nhà và làm hàng rào kiên cố. Nay bà T yêu cầu bà trả diện tích 28,5m² bà không đồng ý vì bà mua đất của ông T2 và bà H1, bà sử dụng ổn định xây hàng rào kiên cố, bà không có lán đất của bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q và người đại diện theo uỷ quyền của ông Q trình bày:

Phần đất có diện tích 322m², thửa 501, tờ bản đồ số 18, phần đất tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh do mẹ vợ của ông Q (vợ ông Q là bà Phạm Thị T) tặng cho vợ ông và anh của vợ ông là ông Phạm Tấn T1 nhưng giấy đất chỉ ông T1 đứng tên, sau đó ông T1 tặng cho vợ ông. Vợ ông là bà T được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 489258 ngày 10/4/2012, hiện nay phần đất này vợ chồng ông đang sinh sống. Năm 2014, bà D nhận chuyển nhượng đất của ông T1, bà H1 liền kề với đất của vợ ông; bà D xây nhà lán qua phần đất của vợ ông diện tích 28,5m².

Trước đây ông khởi kiện yêu cầu bà D trả phần đất đã lán chiếm 28,5m² cho vợ chồng ông. Nay vợ ông khởi kiện yêu cầu bà D ông L trả phần đã lán chiếm và

phần đất này do vợ ông đứng tên nên ông đã rút yêu cầu khởi kiện để cho vợ ông khởi kiện bà D ông L. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của vợ ông.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 trình bày:

Bà là chị dâu của bà T, nguồn gốc phần đất trước đây mẹ chồng bà (mẹ ruột của bà T) chia đất cho các con, mỗi người con gái 20m ngang, phần còn lại để lại cho con trai là chồng bà, có chia cho vợ chồng bà T ông Q phần đất phía sau đất của bà T ông Q hiện nay.

Sau này vợ chồng bà T ông Q lại xin mẹ chồng bà cho ở phần đất phía trên (đất nhà anh Q hiện nay) nên vợ chồng tôi đồng ý đổi đất cho anh Q cách đây khoảng 14, 15 năm. Cụ thể bà T, ông Q đổi phần đất phía sau ngang 40m (bao gồm phần anh Q mua thêm 20m) lấy phần đất mặt tiền đường nhựa 7m ngang. Sau khi đổi đất thì bà T ông Q mới làm ranh đất và sau đó vài năm mới xây nhà. Tự vợ chồng anh Q tự làm ranh, tự cắm trụ xây hàng rào và xây dựng nhà. Khi bán đất cho bà D thì bà xác định mốc ranh là từ hàng rào ranh của bà T ông Q kéo sang đất bà để bán đất cho bà D. Khi đó bà T ông Q cũng biết và không ý kiến gì.

Vào khoảng cuối năm 2013 thì vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà D phần đất ngang 6m phía trước và 6m phía sau. Khi bán thì ông T1 còn sống, cuối năm 2014 thì ông T1 chết; phần đất này hiện nay bà đứng tên giấy đất. Khi chuyển nhượng thì có đo từ ranh đất của bà T ông Q qua 6m ngang và tiến hành cắm trụ rào, sau đó bà D xây nhà như hiện trạng. Khi chuyển nhượng cũng như xây nhà thì vợ chồng bà T ông Q và mẹ chồng bà chứng kiến, vợ chồng ông Q không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp. Khi vợ chồng bà D xây nhà thì vợ chồng bà T ông Q nhà liền kề biết cũng không ngăn cản gì.

Ông Võ Hữu L được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, ông L không tham gia tố tụng tại Tòa nên không có ý kiến trình bày.

Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 201/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các điều 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T về việc yêu cầu bà Lại Thị D và ông Võ Hữu L trả lại diện tích đất 28,5m², thuộc thửa số 501, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp P, xã S (nay là xã D), huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q đối với bà Lại Thị D và ông Võ Hữu L về tranh chấp quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá 22.400.000 đồng (Hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Bà T đã nộp và đã chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005497 ngày 26/5/2025 của Chi cục thi hành án huyện Dương Minh Châu. Hoàn trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí còn thừa 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 10/10/2025, nguyên đơn bà Phạm Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Trần Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bà T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu bà Lại Thị D và ông Võ Hữu L trả lại diện tích đất 28,5m², thuộc thửa số 501, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp P, xã S (nay là xã D), huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị T được làm trong thời gian luật quy định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: bà Phạm Thị T là chủ sử dụng thửa số 501 (mới 429), tờ bản đồ số 18 (mới 54), diện tích 322m² thuộc xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo giấy đất số CH01749, cấp ngày 10/4/2010 (BL 05). Giáp ranh với đất bà T là đất của ông Phạm Văn T2 (anh ruột bà T) diện tích 1.449m², thuộc thửa số 428, tờ bản đồ số 54 theo giấy đất số CH00254, cấp ngày 22/5/2014 (BL 92). Giữa đất bà T và đất ông T2 có hàng rào ranh trụ xi măng do vợ chồng bà T làm dùng để phân ranh giữa đất bà T và đất ông T2.

Năm 2014, ông T2 tách thửa đất 428 thành thửa 441, diện tích 281m² chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lại Thị D, ông Võ Hữu L (bà D, ông L được cấp giấy đất ngày 19/12/2014); ông T2 còn lại thửa 440 diện tích 1.168m². Thửa đất 441 ông T2 chuyển nhượng cho bà D, ông L có chiều ngang 06m x dài hết đất giáp ranh với thửa đất 501 (mới 429) của bà T. Do giữa đất bà T và ông T2 đã có ranh đất do vợ chồng bà T làm từ trước nên khi ông T2 chuyển nhượng cho bà D, ông L các bên lấy ranh đất bà T đo qua ngang chiều ngang 06m. Năm 2014, bà D, ông L tiến hành xây nhà ở trên đất cho đến nay, bà T là người có đất giáp ranh cũng không khiếu nại hay tranh chấp gì về việc sử dụng đất của bà D, ông L.

Theo biên bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất, thể hiện: đất tranh chấp có diện tích 28,5m² thuộc thửa 501 (mới 429) do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 117). Tuy nhiên, từ khi được ông T2 (anh ruột) tặng cho thửa đất

501 đến nay bà T không sử dụng phần diện tích 28,5m² đất tranh chấp này mà do ông T2 sử dụng và sau này ông T2 chuyển nhượng lại cho bà D (bị đơn) thì bà D tiếp tục sử dụng đến nay. Việc bà T căn cứ vào việc được đứng đất tranh chấp để yêu cầu bà D, ông L trả lại diện tích 28,5m² đất tranh chấp là chưa đủ cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà D, ông L trả lại 28,5m² đất tranh chấp là phù hợp quy định Điều 166, 175 Bộ luật dân sự. Bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên kháng cáo của bà T là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị T được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Lại Thị D và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hữu L, bà Phạm Thị H1 vắng mặt nhưng đã được Tòa án tổng đạt thủ tục hợp lệ hai lần. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các người có tên nêu trên.

[3] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

[3.1] Thửa đất số 501, tờ bản đồ số 18, loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, diện tích 322m² tọa lạc tại xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã D, tỉnh Tây Ninh) có nguồn gốc của cha mẹ bà T tặng cho các con là bà T và ông T2 (ông T2 là anh của bà T, là chồng của bà H1) nhưng theo hồ sơ thì phần đất trên cha mẹ tặng cho ông Phạm Tấn T1, năm 2012 ông T1 tặng cho bà T. Ngày 10/4/2012, bà T được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Liên kề với thửa đất số 501 là thửa đất số 441, tờ bản đồ số 54, loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, diện tích 281 m² tọa lạc tại xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã D, tỉnh Tây Ninh) do bà D nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn T2 và bà Phạm Thị H1. Ngày 20/12/2014, bà D và ông L được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về quá trình sử dụng đất: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2025, ông Trần Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của bà T xác định: “*Cha mẹ ông T2, bà T có một phần đất lớn, cha mẹ bà T cho bà T cất nhà, sau đó cha mẹ bà T tặng cho ông T2 và ông T2 tặng cho một phần trong diện tích ông T2 đứng tên cho bà T*”. Như vậy thì bà T đã xây nhà trước, sau đó ông T2 mới làm hồ sơ tặng cho bà T. Khi ông T2 đứng tên quyền sử dụng đất thì ông T2 mới chuyển nhượng cho vợ chồng bà D, ông L. Như vậy, bà T đã tiến hành xây dựng nhà ở ổn định trên đất trước thời điểm ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà D.

[5] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị T, thấy rằng:

[5.1] Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực D duyệt ngày 27/8/2025 thì diện tích tranh chấp 28,5m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 489258 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 10/4/2012 cho bà Phạm Thị T.

[5.2] Theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đai cung cấp thì bà Phạm Thị T được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012, diện tích 322m², loại đất ở tại nông thôn 132m², đất trồng cây lâu năm 190m². Bà Lại Thị D, ông Võ Hữu L được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2014, diện tích 281m² do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Tấn T1, bà Phạm Thị H1. Sau khi vợ chồng bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 bà H1 thì vợ chồng bà D đã quản lý, sử dụng công khai và tiến hành xây dựng nhà, làm hàng rào kiên cố, sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay. Vợ chồng bà T, ông Q là người sinh sống liền kề đều biết nhưng không có ngăn cản hay tranh chấp.

[5.3] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2025, bà H1 trình bày: *“Khi bán thì chúng tôi đo từ ranh đất của anh Q qua 6m ngang và tiến hành cắm trụ rào, sau đó bà D xây nhà như hiện trạng”*. Như vậy ranh giới được xác định bắt đầu từ trụ rào do vợ chồng bà T, ông Q tự dựng trước đó kéo qua phần đất còn lại của bà H1 để đo đạc và xác định diện tích chuyển nhượng cho bà D, ông L. Lời trình bày của bà H1 phù hợp với biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (BL 76) do Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cung cấp thể hiện bà T có ký giáp ranh và tại phần III có ghi hiện trạng trên thửa đất có nhà, thửa đất có trụ bê tông làm ranh.

[5.4] Tại Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 quy định khi các bên liền kề đã tự xác lập mốc giới, sử dụng ổn định lâu dài và phù hợp với hiện trạng quản lý thì cần tôn trọng hiện trạng đó để tránh xáo trộn, đảm bảo quyền lợi của người khác. Bà D đã xây nhà kiên cố quản lý, sử dụng phần đất này liên tục, ổn định, công khai từ năm 2014 đến nay và không xảy ra tranh chấp trong một thời gian dài, ranh giới giữa hai thửa đất liền kề đã được các bên tự xác lập, sử dụng ổn định, phù hợp với tập quán và hiện trạng quản lý đất đai. Việc bà T chậm trễ trong việc khiếu nại, khởi kiện dẫn đến tình trạng sử dụng đất của các bên đã ổn định, hình thành công trình xây dựng kiên cố và phát sinh quyền lợi hợp pháp của bà D. Để đảm bảo sự ổn định về quyền sử dụng đất và tránh phát sinh tranh chấp kéo dài, cần tôn trọng ranh giới thực tế đã được các bên tự xác lập, sử dụng ổn định lâu dài phù hợp với quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu bà D và ông L trả lại phần đất diện tích 28,5m² là có căn cứ.

[6] Ông Nguyễn Văn Q rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Lại Thị D để vợ ông là bà Phạm Thị T khởi kiện vì bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Q đối với bà D ông L là phù hợp.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bà Phạm Thị T là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Lời trình bày của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị T phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 201/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 34, Điều 147, Điều 92 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Lại Thị D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hữu L.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Văn Q đối với bà Lại Thị D và ông Võ Hữu L.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá 22.400.000 đồng (Hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Bà T đã nộp và đã chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005497 ngày 26/5/2025 của Chi cục thi hành án huyện Dương Minh Châu. Hoàn trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí còn thừa 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T phải chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006739 ngày 10/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí.

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 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.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 11 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Thị Ngọc Yến