

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 228/2022/DS-PT

Ngày: 21-9-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu bồi thường thiệt hại

**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 Trần Thị Kim Sang.

*Các Thẩm phán:* Ông Hà Chí Quốc;  
Bà Dương Thúy Hằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Minh Tâm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và ngày 21 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 190/2022/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 212/2022/QĐPT-HNGĐ ngày 03 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Chị Huỳnh Thị L, sinh năm 1983; có mặt.

Chị Huỳnh Thị Cẩm V, sinh năm 1981; vắng mặt.

Chị Huỳnh Thị Cẩm M, sinh năm 1987; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị V, chị M:* Chị Huỳnh Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh (*theo văn bản ủy quyền ngày 14-3-2013*); Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Hữu L, Công ty TNHH MTV Tài Lộc-Tây Ninh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Hồng Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 3/3, khu phố L, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ:* Bà Lưu Ánh N, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 49, đường T, Khu phố 1, Phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 26-2-2021); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 3/3, khu Phố L, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T:* Bà Lưu Ánh N, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 49, đường T, Khu phố 1, Phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 26-2-2021); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà G:* Chị Huỳnh Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (theo văn bản ủy quyền ngày 05-4-2022); có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị T – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn chị Huỳnh Thị L trình bày:*

Vào năm 1989, mẹ của chị là bà Nguyễn Thị T1 (chết năm 2010) có khai phá được một phần đất diện tích khoảng 30.000 m<sup>2</sup>, tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 2006, bà T1 tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị G một phần trong diện tích đất này. Khi cho, hai bên không đo diện tích đất thực tế mà chỉ xác định ranh giới thửa đất, nhưng ông K, bà G đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất diện tích 11.950 m<sup>2</sup>. Đối với phần đất còn lại có diện tích khoảng 18.000 m<sup>2</sup> vào năm 2007, bà T1 đã chia cho chị, chị M và chị V mỗi người một phần có diện tích khoảng hơn 6.000 m<sup>2</sup> và đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ).

Đến năm 2011, vợ chồng ông K ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất của ông K cho vợ chồng ông Đ, bà T. Tuy nhiên, lúc này đất ông K đang cho ông Đ thuê, thời hạn thuê còn 02 năm nên hai bên chỉ viết giấy tay thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là 12.000 m<sup>2</sup> (1,2 ha) và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận, còn đất thì đến năm 2013 (hết hạn hợp đồng thuê) mới giao.

Đến năm 2013, ông K yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh huyện T xuống đo đất để giao cho vợ chồng ông Đ thì xảy ra tranh chấp, do vợ chồng ông Đ yêu cầu sử dụng đất lấn qua đất của chị, chị V và chị M. Sau đó, ông Đ tự ý xây hàng rào và sử dụng lấn qua đất của các chị với tổng diện tích là 1.474 m<sup>2</sup>, đồng thời thu hoạch luôn ba hàng mía chị đã chăm sóc có giá trị ước tính là 2.000.000 đồng.

Do đó, chị và chị V, chị M khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà T tháo dỡ hàng rào trả lại quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.474 m<sup>2</sup> và bồi thường giá trị ba hàng mía với số tiền là 2.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, chị L rút yêu cầu không yêu cầu ông Đ bồi thường 03 hàng mía chị đã chăm sóc; chỉ yêu cầu ông Đ, bà T trả lại cho các chị quyền sử dụng đất với diện tích đất 1.474 m<sup>2</sup>

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Vũ Hồng Đ trình bày:*

Vào năm 2011, vợ chồng ông Đ, bà T có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông K, bà G một phần đất có diện tích khoảng 12.000 m<sup>2</sup>, tuy nhiên do ông K chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 11.950 m<sup>2</sup> nên hai bên làm thủ tục sang tên cũng chỉ có diện tích 11.950 m<sup>2</sup>. Khi hai bên ký hợp đồng, chỉ xác định ranh giới của phần đất (ranh đất về phía giáp đất ông Chiến chồng bà T1 có hai trụ xi măng nằm ở hai đầu), mà không đo đạc lại nhưng ông K, bà G đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ quyền sử dụng toàn bộ phần đất. Đến năm 2013, vợ chồng ông K mới giao đất cho vợ chồng ông Đ (vì trước đó đất ông K đang cho ông Đưa thuê). Sau khi nhận đất, vợ chồng ông Đ xây hàng rào thì bị chị L thuê người đập gãy 10 trụ rào (trong đó có 02 trụ ranh nằm ở hai đầu giữa đất ông Đ và đất của các nguyên đơn). Hiện vợ chồng ông Đ đã xây hàng rào xung quanh toàn bộ diện tích đất mua của ông K. Vợ chồng ông Đ đã sử dụng diện tích đất này theo ranh giới thửa đất mà ông K đã xác định khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Ông Đ, bà T hoàn toàn không lấn chiếm đất của các nguyên đơn.

Khi vợ chồng ông Đ nhận đất từ ông K, thì trên đất còn gốc mía của ông Đưa trồng, sau khi nhận đất, ông Đ đã phá bỏ toàn bộ gốc mía này nên không có việc ông Đ, bà T chặt mía của các nguyên đơn theo như chị L đã trình bày. Do vậy bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26-3-2014, ông Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu chị L bồi thường thiệt hại về tài sản do có hành vi đập phá trụ rào số tiền 2.160.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị T trình bày:*

Bà là vợ của ông Vũ Hồng Đ, bà thống nhất với lời trình bày của ông Đ, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không bổ sung gì thêm.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị G trình bày:*

Vào năm 1989, mẹ của các nguyên đơn có cho vợ chồng ông, bà một phần đất tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Năm 2006, ông bà đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích theo giấy chứng nhận ông được cấp là 11.950 m<sup>2</sup>. Năm 2011, vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ phần đất diện tích là 12.000m<sup>2</sup>. Nay phần đất vợ chồng ông Đ sử dụng có diện tích

qua đo đạc thực tế lớn hơn diện tích đất vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng, do đó yêu cầu vợ chồng ông Đ trả lại diện tích đất dư cho phía nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS - ST ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Buộc ông Vũ Hồng Đ và bà Huỳnh Thị T phải di dời hàng rào và cây trồng trên đất để trả cho chị Huỳnh Thị Cẩm M, chị Huỳnh Thị L và chị Huỳnh Thị Cẩm V quyền sử dụng đất diện tích 674,1 m<sup>2</sup>, thuộc các thửa số 57, 17 và 58, tờ bản đồ số 60, tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu của các chị Huỳnh Thị Cẩm V, Huỳnh Thị Lan và Huỳnh Thị Cẩm M về việc đề nghị ông Vũ Hồng Đ và bà Huỳnh Thị T phải trả quyền sử dụng đất diện tích 804,8 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 60, tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Huỳnh Thị L về việc đề nghị ông Đ, bà T bồi thường số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Vũ Hồng Đ về việc yêu cầu chị Huỳnh Thị L phải bồi thường số tiền 2.160.000đ

*Tại bản án phúc thẩm dân sự số 03/2018/PTDS ngày 05-01-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị L, Huỳnh Thị Cẩm Vân, Huỳnh Thị Cẩm M về tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại đối với ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T.

Giữ nguyên hiện trạng đất của ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Vũ Hồng Đ về yêu cầu chị L bồi thường số tiền 2.160.000 đồng.

*Tại quyết định giám đốc thẩm số 283/2019/DS-GĐT ngày 11-11-2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử*

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2018/DS-PT ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T.

Vụ án được thụ lý lại vào ngày 16 tháng 3 năm 2020.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

**Căn cứ Điều 166, 184 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị L, Huỳnh Thị Cẩm Vân, Huỳnh Thị Cẩm M về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T. Buộc ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho chị Huỳnh Thị

Cầm M, chị Huỳnh Thị L, chị Huỳnh Thị Cầm V quyền sử dụng đất diện tích 1.474m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 60, đất tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận Đông giáp đất chị V thửa 58, đất chị L thửa 17 và đất bà Minh thửa 57; Tây giáp thửa đất số 74 của ông Đ; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông Hải (có sơ đồ kèm theo), cụ thể:

- Buộc ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho chị Huỳnh Thị Cầm M quyền sử dụng đất diện tích 155,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 60, tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Chị Huỳnh Thị Cầm M được sử dụng cây trồng và hàng rào trên đất.

- Buộc ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho Bà Huỳnh Thị L quyền sử dụng đất diện tích 258,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Bà Huỳnh Thị L được sử dụng cây trồng và hàng rào trên đất.

- Buộc ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị Cầm Vân quyền sử dụng đất diện tích 258,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 60, tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Chị Huỳnh Thị Cầm V được sử dụng cây trồng và hàng rào trên đất.

- Buộc ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho chị Huỳnh Thị Cầm M, chị Huỳnh Thị L quyền sử dụng đất diện tích 802m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 60, tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Chị Huỳnh Thị Cầm M, Huỳnh Thị Lan và Huỳnh Thị Cầm Vân được sử dụng cây trồng và hàng rào trên đất.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chị Huỳnh Thị Cầm M, chị Huỳnh Thị L, chị Huỳnh Thị Cầm V có trách nhiệm thanh toán cho ông Vũ Hồng Đ, bà Nguyễn Thị Tuyết giá trị cây trồng và hàng rào trên đất trị giá 31.166.000 đồng (Ba mươi một triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Vũ Hồng Đ về yêu cầu chị L bồi thường số tiền 2.160.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Huỳnh Thị L về yêu cầu ông Vũ Hồng Đ và bà Huỳnh Thị T bồi thường số tiền 2.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 20 tháng 6 năm 2022, bà Huỳnh Thị T kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Nguyễn Hữu L trình bày:* ông Lộc thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp.

Tại Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 28-3-2013 (bút lục 32) ông Trần Văn Đưa (người thuê đất của ông K) đã khai: *“phần đất của bà Lan cũng cho ông Mao thuê để trồng mía, trên thực địa không có ranh cụ thể giữa hai bên. Lúc trước cày mía ông Đưa nhận thấy người cày đất mía có lấn qua phía bà Lan khoảng 02 đến 03 hàng mía”*. Như vậy qua lời trình bày của ông K và ông Đưa có thể xác định vào thời điểm đo đạc giao đất mà ông K sang nhượng cho ông Đ thì giữa phần đất của bà Lan và ông Đ hoàn toàn không có ranh giới là cọc như ông Đ trình bày. Điều này chứng tỏ việc rào đất là không đúng với ranh đất mà ông K giao cho ông Đ. Do đó việc ông Đ rào đất như ông Đ đã trình bày là đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà Lan

Căn cứ vào lời trình bày của ông Đ thì phần đất ông Đ nhận chuyển nhượng của ông K là giáp ranh với phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ trước là thửa số 897 (đổi thành thửa 18 và 14), tờ bản đồ số 26 (nay là tờ bản đồ số 60) có diện tích là 63.054 m<sup>2</sup>. Như vậy sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông K là thửa số 899 (nay là thửa 74 và 15) thì phần đất có số thửa cũ là 897 và 899 liền ranh nhau. Tuy nhiên qua bản đồ trích lục địa chính mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thể hiện thửa 897 và 899 cũ đã bị ngăn cách bằng thửa 15. Vì vậy có thể xác định 2 thửa đất 897 và 899 đã không còn liền ranh nhau.

Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 05-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xác minh đối với cán bộ địa chính như sau: *“thửa đất 74 có thửa gốc là thửa 15 là hoàn toàn không có cơ sở, vì trên bản đồ địa chính có trong hồ sơ thì vẫn còn tồn tại 02 thửa 15 và thửa 74 riêng biệt nhau”*.

Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đồng thời đề nghị HĐXX xem xét yêu cầu ông Vũ Hồng Đ phải có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào trên phần đất tranh chấp mà ông Đ đã tự ý rào.

*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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị T. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Vũ Hồng Đ và bà Huỳnh Thị T giao trả cho nguyên đơn diện tích đất 672 m<sup>2</sup> và có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào để trả đất cho chị Huỳnh Thị L, chị Huỳnh Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Cẩm M. Ghi nhận ông Vũ Hồng Đ không yêu cầu bồi thường tài sản (cây trồng) trên đất.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Các nguyên đơn chị Huỳnh Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Cẩm M ủy quyền cho đồng nguyên đơn chị Huỳnh Thị L, chị L có mặt. Bị đơn ông Vũ Hồng Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Huỳnh Thị T vắng mặt có ủy quyền cho người đại diện là Bà Lưu Ánh N, bà Nguyệt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị G ủy quyền cho chị Huỳnh Thị L. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét nguồn gốc đất tranh chấp: chị Huỳnh Thị L, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị G cho rằng trước năm 1989 mẹ chị L là bà Nguyễn Thị T1 (chết năm 2010) có khai phá phần đất diện tích khoảng hơn 30.000m<sup>2</sup> tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, bà T1 tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị G 01 phần diện tích khoảng 12.000m<sup>2</sup>, không đo đạc cụ thể; phần còn lại giáp ranh diện tích khoảng 19.000m<sup>2</sup>. Năm 2007, bà T1 chia cho 03 người con là chị L, chị V, chị M mỗi người khoảng hơn 6.000m<sup>2</sup>. Ngày 10-12-2007, chị Huỳnh Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.470m<sup>2</sup> thửa số 29 tờ bản đồ số 26 (tương ứng thửa 17, tờ bản đồ 60); chị Huỳnh Thị Cẩm V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.469m<sup>2</sup> thửa 918 tờ bản đồ số 26 (tương ứng thửa 58 tờ bản đồ 60); chị Huỳnh Thị Cẩm M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.469m<sup>2</sup> thửa 917, tờ bản đồ số 26 (tương ứng thửa 57, tờ bản đồ số 60), tổng diện tích là 19.408m<sup>2</sup>.

Ngày 14-9-2006 ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị G được Ủy ban nhân dân (UBND) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), diện tích 11.950m<sup>2</sup> thuộc thửa 899, tờ bản đồ 26.

Năm 2010, ông K, bà G thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T phần đất có diện tích khoảng 12.000 m<sup>2</sup> (có lập giấy tay); tuy nhiên do ông K chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 11.950 m<sup>2</sup> nên hai bên làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cũng thể hiện diện tích 11.950 m<sup>2</sup>. Ngày 22-4-2022 ông Đ, bà T được cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH00938/01230/11/CN.VP với diện tích 11.950m<sup>2</sup> thuộc thửa 899, tờ bản đồ 26.

[2.2] Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký ngày 17-6-2021, tại sơ đồ số 6105/SĐ-TĐCL thể hiện diện tích đất tranh chấp là 1.474m<sup>2</sup> thuộc các thửa: 15 (diện tích 802m<sup>2</sup>), thửa 57 (diện tích 155,3m<sup>2</sup>), thửa 17 (diện tích 258,2m<sup>2</sup>) và thửa 58 (diện tích 258,5m<sup>2</sup>) đều thuộc tờ bản đồ 60. Căn cứ kết quả đo đạc trên thì diện tích thực tế chị L, chị M, chị V đang sử dụng là 19.686,8m<sup>2</sup> và diện tích thực tế đất ông Đ đang sử dụng còn lại 11.151m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích đất ông Vũ Hồng Đ bị giảm 799m<sup>2</sup> (theo

GCNQSDĐ 11.950m<sup>2</sup> - 11.151m<sup>2</sup> theo sơ đồ hiện trạng còn lại). Diện tích đất của chị L, chị M, chị V tăng 278,8m<sup>2</sup> (so với GCNQSDĐ mà chị L, chị M, chị V được cấp).

[2.3] Nguyên đơn chị L, chị M, chị V cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 1.474m<sup>2</sup> có nguồn gốc của mẹ nguyên đơn tạo lập, ông Đ đã lấn chiếm nên yêu cầu ông Đ trả lại phần đất tranh chấp nêu trên.

[2.4] Bị đơn ông Đ cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 1.474m<sup>2</sup> là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bị đơn; vì khi nhận chuyển nhượng đất của ông K, bà G thì ông đã rào theo trụ ranh có sẵn của ông K, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà T (vợ ông Đ) kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### [3] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Trong đơn khởi kiện cũng như suốt quá trình giải quyết vụ án, đại diện các nguyên đơn chị L và vợ chồng ông K, bà G đều thừa nhận: Thực tế, ông K, bà G sử dụng, được cấp GCNQSDĐ diện tích 11.950 m<sup>2</sup> và đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà T toàn bộ diện tích 11.950 m<sup>2</sup> đúng như GCNQSDĐ mà vợ chồng ông K và vợ chồng ông Đ đã được cấp. Trong toàn bộ lời khai và bản tự khai của ông K, bà G đều đồng ý giao cho ông Đ, bà T đúng diện tích đất đã chuyển nhượng, nếu có dư ra thì trả lại cho các nguyên đơn (bút lục 58,59,65, 291,294,295 và 306)

[3.2] Tại Công văn số 120/VPĐKĐĐ-CN, ngày 11-3-2021 và Công văn số 153/VPĐKĐĐ-CN, ngày 30-3-2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh T, về việc cung cấp thông tin thể hiện “Để xác định phần đất tranh chấp 802m<sup>2</sup> có nằm trong GCNQSDĐ CH00938 hay không Văn phòng đăng ký chưa thể xác định được, với lý do: Bản đồ Chỉ thị 299, tỷ lệ 1/5000, 1mm trên bản đồ tương ứng 05 mét ngoài thực địa, các đối tượng, kích thước hình thể thửa đất ngoài thực địa (nếu có) nhỏ hơn 05 mét đều không thể hiện trên bản đồ 299. Mặt khác, bản đồ này không có tọa độ việc chồng ghép lên bản đồ chính quy do có độ chính xác không cao, chỉ mang tính chất tham khảo.

Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh T chưa đủ cơ sở xác định phần diện tích giảm 799m<sup>2</sup> so với GCN...” của ông Đ.

[3.3] Kết quả xác minh tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh T ngày 01-6-2022 (bút lục 444) thể hiện: “Trong phần đất tranh chấp diện tích 1.474m<sup>2</sup> tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh có diện tích 155,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 57, tờ bản đồ 60 do bà Minh đang sử dụng; có diện tích 258,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 17, tờ bản đồ 60 do bà Lan đang sử dụng; có diện tích 258,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 58, tờ bản đồ 60 do bà Vân đang sử dụng và diện tích 802m<sup>2</sup> thửa 15, tờ bản đồ 60 do ông Đ đang sử dụng. Hiện tại, các thửa đất tranh chấp diện tích 1.474m<sup>2</sup> là thửa 74, tờ bản đồ 60..”

[3.4] Tại Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp giữa ông Đ, bà Lan ngày 08-6-2013 (bút lục 103). Đoàn kiểm tra gồm có các thành viên là địa chính xã, Công an viên và Trưởng ấp; ghi nhận: *“Hiện trạng ông Đ đã trồng 45 trụ rào (trên đất ông Đ có 47 trụ, 45 trụ mới trồng, 2 trụ ranh đã có sẵn lúc ông Đ mua đất của ông K), bị bên bà Lan xô gãy 8 trụ (trong đó có 6 trụ mới trồng và 2 trụ ranh)”*

[3.5] Tại Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 28-3-2013 (bút lục 32) ông Trần Văn Đưa (người thuê đất của ông K) đã khai: *“... phần đất của bà Lan cũng cho ông Mao thuê để trồng mía, trên thực địa không có ranh cụ thể giữa hai bên. Lúc trước cày mía ông Đưa nhận thấy người cày đất mía có lấn qua phía bà Lan khoảng 02 đến 03 hàng mía”.*

[3.6] Tuy nhiên tại Biên bản lấy lời khai người làm chứng do Tòa án nhân dân huyện T lập ngày 18-7-2017 đối với ông Trần Văn Đưa tại bút lục 134, ông Đưa đã khai: *“... khi thuê đất ông K có chỉ ranh, khi hợp đồng trồng mía thì Nhà máy đường BourBon có xuống đo đất và xác định diện tích đất tôi thuê của ông K khoảng 12.000m<sup>2</sup>. Về ranh đất, không biết hiện nay có thay đổi gì so với trước đây không, nhưng khi tôi thuê đất để trồng mía tôi chỉ sử dụng đúng diện tích tôi thuê của ông K, không sử dụng sang đất của người khác. Về ranh đất cụ thể hiện tại tôi không còn nhớ. Về 02 trụ ranh cắm ở hai đầu của phần đất tôi thuê, tôi không biết ai cắm, cũng không nhớ cắm lúc nào, nhưng khi tôi thuê đất đã có những trụ ranh này rồi. ...”*

[3.7] Tại Biên bản xác minh ngày 05-9-2022 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T cung cấp thông tin và giải thích đối với thửa đất ông Đ đứng tên trên GCNQSDĐ tại thửa 74, tờ bản đồ 60 theo *“Trích đo bản đồ địa chính thửa đất”* (bút lục 36) và theo *“Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất”* (bút lục 378); cụ thể như sau:

*“Trích đo bản đồ địa chính thửa đất số 306/SĐ-TĐ, ngày 04-3-2013 là theo bản đồ chính quy đo đạc năm 2010, có số thửa mới là 15, tờ bản đồ 60 (thửa cũ là 899, tờ bản đồ số 26)*

*Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai- chi nhánh T cung cấp ngày 17-6-2021 là sơ đồ đo theo hiện trạng sử dụng đất, được cho số thửa mới là 74, tờ bản đồ 60.*

*Về cơ bản 02 thửa đất này là một, vì thửa 74 có thửa gốc là thửa 15, nên khi áp lên bản đồ diện tích đất tranh chấp: diện tích 802m<sup>2</sup> thuộc thửa 15, tờ bản đồ 60. Diện tích 155,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 57; diện tích 258,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 17; diện tích 258,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 58, tất cả thuộc tờ bản đồ 60”.*

[3.8] Từ đó cho thấy: Phần đất tranh chấp diện tích 1.474m<sup>2</sup> tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh; trong đó: diện tích 155,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 57, tờ bản đồ 60 do bà Minh đang sử dụng; diện tích 258,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 17, tờ bản đồ 60 do bà Lan đang sử dụng;

diện tích 258,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 58, tờ bản đồ 60 do bà Vân đang sử dụng và diện tích 802m<sup>2</sup> thuộc thửa 15, tờ bản đồ 60 do ông Đ đang sử dụng. Diện tích phần đất còn lại của ông Đ 11.150m<sup>2</sup> cũng có thửa gốc là thửa 15, tờ bản đồ 60. Nên có cơ sở xác định: diện tích 802m<sup>2</sup> thuộc thửa 15, tờ bản đồ 60 nằm trong tổng diện tích ông Đ đã sử dụng chung một thửa 15, tờ bản đồ 60.

[3.9] Mặc dù theo sổ mục kê thể hiện diện tích 802m<sup>2</sup> thuộc thửa 15, tờ bản đồ 60 thì chưa ai kê khai đăng ký, nhưng thực tế đã do ông K, bà G sử dụng và chuyển nhượng lại cho ông Đ và hiện tại do ông Đ đang sử dụng. Hơn nữa, ông K, bà G đều đồng ý giao cho ông Đ diện tích đất đã chuyển nhượng là 11.950m<sup>2</sup>. Diện tích đất hiện còn lại của ông Đ là 11.150m<sup>2</sup> bị giảm 799m<sup>2</sup>, nên cần phải giao thêm phần diện tích đất tranh chấp 802m<sup>2</sup> cho ông Đ, bà T là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và bản đồ địa chính chính quy năm 2010.

[4] Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà T. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đ, bà T có trách nhiệm trả cho các nguyên đơn tổng diện tích đất 672m<sup>2</sup> là phù hợp; trong đó: Buộc ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm:

Trả cho chị Huỳnh Thị Cẩm M quyền sử dụng đất diện tích 155,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 60;

Trả cho chị Huỳnh Thị L quyền sử dụng đất diện tích 258,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 60;

Trả cho chị Huỳnh Thị Cẩm V quyền sử dụng đất diện tích 258,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 60

Đất tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận và sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Chị Huỳnh Thị L, chị Huỳnh Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Cẩm M được sử dụng cây trồng trên diện tích đất do ông Vũ Hồng Đ và bà Huỳnh Thị T giao trả lại. Ghi nhận ông Đ, bà T không yêu cầu chị L, chị V, chị M bồi thường cây trái trên đất. Ông Đ và bà T có trách nhiệm di dời hàng rào để giao lại đất cho chị L, chị V, chị M.

Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án; các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

[5] Quá trình giải quyết chị L và ông Đ có yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng quá trình giải quyết chị L và ông Đ đều đã rút yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại của chị L và ông Đ là có căn cứ.

[6] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận 01 phần đề nghị

[7] Ông Đ, bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị T
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị L, Huỳnh Thị Cẩm Vân, Huỳnh Thị Cẩm M về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T. Buộc ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho chị Huỳnh Thị Cẩm M, chị Huỳnh Thị L, chị Huỳnh Thị Cẩm V quyền sử dụng đất diện tích 672 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 60, đất tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận Đông giáp đất chị V thửa 58, đất chị L thửa 17 và đất bà Minh thửa 57; Tây giáp thửa đất số 74 của ông Đ; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông Hải (có sơ đồ kèm theo), cụ thể:

- Buộc ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho chị Huỳnh Thị Cẩm M quyền sử dụng đất diện tích 155,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 60, tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Chị Huỳnh Thị Cẩm M được sử dụng cây trồng trên đất.

- Buộc ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho chị Huỳnh Thị L quyền sử dụng đất diện tích 258,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Bà Huỳnh Thị L được sử dụng cây trồng trên đất.

- Buộc ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho chị Huỳnh Thị Cẩm V quyền sử dụng đất diện tích 258,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 60, tọa lạc ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Chị Huỳnh Thị Cẩm V được sử dụng cây trồng trên đất.

**Ông Đ và bà T có trách nhiệm tự di dời hàng rào để giao lại đất cho chị L, chị V, chị M.**

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Vũ Hồng Đ về yêu cầu chị L bồi thường số tiền 2.160.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Huỳnh Thị L về yêu cầu ông Vũ Hồng Đ và bà Huỳnh Thị T bồi thường số tiền 2.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm thanh toán cho Bà Huỳnh Thị L chi phí đo đạc, định giá và chi phí sao lục hồ sơ số tiền là 7.800.000 đồng. Ghi nhận bà Lan đã nhận lại số tiền chi phí còn lại là 400.000 đồng xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Huỳnh Thị L, chị Huỳnh Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Cẩm M phải chịu 1.558.000 (một triệu năm trăm năm mươi tám nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0012694 ngày 06-01-2014, Biên lai thu số 0007472 ngày 23-6-2014 và Biên lai thu số 0018243 ngày 18-9-2017 số tiền là 775.000 đồng, của Chi cục thi hành án dân sự huyện T (trong đó có số tiền 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng đã khấu trừ xong, còn lại số tiền 375.000 (ba trăm bảy lăm nghìn) đồng chưa khấu trừ). Chị L, chị V, chị M còn phải nộp tiếp số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 783.000 (Bảy trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

Ông Vũ Hồng Đ, bà Huỳnh Thị T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đ, bà T 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007332 ngày 12-5-2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Về án phí dân sự phúc thẩm bà T được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0017485 ngày 20-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

5. 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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được 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:**

- VKSND.TTN;
- TAND. T;
- Chi cục THADS. T
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án HNGĐPT.

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

*Đã ký*

**Trần Thị Kim Sang**