

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 61/2023/DS-PT  
Ngày 28-02-2023  
V/v “Tranh chấp quyền sử  
dụng đất và đòi 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:* Bà Phạm Thị Hồng Vân.

*Các thẩm phán:*

Bà Trương Thị Tuyên;

Ông Nguyễn Văn Bình.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Nguyệt Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:***  
Ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án phúc thẩm thụ lý số: 509/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2022, về việc “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và đòi tài sản là Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:***

1.1. Anh Lê Thành C, sinh năm 1967; vắng mặt.

1.2. Chị Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1971; có mặt.

Cùng nơi cư trú: Số 190 tổ 4, ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Thành C là chị Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1971; nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

***2. Bị đơn:***

2.1. Anh Đặng Lê Quốc A, sinh năm 1981; có mặt.

2.2. Chị Nguyễn Thị Chi Ph, sinh năm 1982; có mặt.

Cùng nơi cư trú: Số 185 tổ 4, ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Bà Vương Thị Ch, sinh năm 1967; vắng mặt.

3.2. Bà Huỳnh Thị C1, sinh năm 1943; vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Chị Lê Thị Lệ D, sinh năm 1970; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nơi cư trú: Ấp P1, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Bà Lê Thanh T, sinh năm: 1965; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nơi cư trú: Ô 1/74B, khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Chị Lê Thị Lệ H1, sinh năm 1972.

Nơi cư trú: ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Anh Đặng Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph là bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn chị H trình bày:*

Chị và anh C yêu cầu vợ chồng anh A chị Ph phải trả lại phần đất diện tích 21,9m<sup>2</sup>. Nguồn gốc đất do mẹ anh C là bà Nguyễn Thị R nhận chuyển nhượng của bà Ch vào năm 2002 nhưng mẹ anh C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 2.500.000 đồng trên tổng diện tích 48 m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH một thành viên Địa chính Việt. Sau khi nhận chuyển nhượng mẹ anh C đã đổ thêm đất, xây chân tường cao khoảng 01mét và rào lưới B40. Hiện nay phần đất 48m<sup>2</sup> đã tách thành hai phần do vợ chồng chị sử dụng một phần diện tích 21,9m<sup>2</sup> và một phần diện tích 26,1m<sup>2</sup> do vợ chồng anh H2 chị H1 sử dụng. Sau đó vợ chồng chị đã xây tường gạch thay cho lưới B40 và sử dụng đến nay. Bà Ch tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà C1 nhưng lại làm thủ tục cấp giấy cho bà C1 luôn phần đất hiện vợ chồng chị và chị H1 sử dụng. Sau đó bà C1 tiếp tục chuyển nhượng lại cho anh A và chị Ph. Hiện vợ chồng anh A đang đứng tên quyền sử dụng phần đất này.

*Bị đơn anh A trình bày:* Xác nhận đất của anh và chị H giáp ranh với nhau. Nguồn gốc đất anh nhận chuyển nhượng của bà C1 từ năm 2013. Ranh đất khi nhận chuyển nhượng là dây kẽm gai, năm 2019 bên chị H xây dựng hàng rào anh không ý kiến gì. Vào năm 2020, anh đồng ý điều chỉnh diện tích theo hiện trạng, tuy nhiên khi biết diện tích điều chỉnh là 41 m<sup>2</sup> nên anh không đồng ý nữa. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu của chị H và anh C, đồng thời yêu cầu

chị H và anh C phải trả lại cho anh và chị Ph phần đất có diện tích là 21,9m<sup>2</sup>. Không yêu cầu gì đối với bà C1 và bà Ch.

*Bị đơn chị Ph trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh A.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà D, bà T, chị H1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chị H và anh C. Bà C1 và bà Ch thừa nhận phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho bà Re, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và cũng không tranh chấp gì đối với chị H, anh C, anh A và chị Ph.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh tuyên xử.*

Căn cứ vào Điều 265, 266 của Bộ luật dân sự năm 2005; 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101 Luật đất đai năm 2013. Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Thành C và chị Hoàng Thị Thu H đối với bị đơn anh Đặng Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph.

2. Anh Lê Thành C và chị Hoàng Thị Thu H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 21,9m<sup>2</sup> là một phần diện tích nằm trong thửa số 182 tờ bản đồ số 13 (bản đồ địa chính VN- 2000). Tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận: Đông giáp thửa số 155 dài 3.63m; Tây giáp phần còn lại của thửa 182 dài 2.83m; Nam giáp phần còn lại của thửa 182 dài 6.82 m; Bắc giáp phần đất do chị H1 đang sử dụng dài 6.76 m. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01296 (CN) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày ngày 07/01/2013 cho anh A, chị Ph đứng tên.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đặng Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph đối với anh Lê Thành C và chị Hoàng Thị Thu H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06 tháng 10 năm 2022, anh Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph có đơn kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, điều chỉnh bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh, về quan hệ pháp luật tranh chấp và án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 28-09-2022, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 06-10-2022, bị đơn anh Đặng Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph có đơn kháng cáo. Kháng cáo của anh A, chị Ph còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Đặng Lê Quốc A, chị Nguyễn Thị Chi Ph thì thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 21,9m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 182 tờ bản đồ số 13 (bản đồ địa chính VN- 2000), đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh là của mẹ anh C bà Võ Thị Re nhận chuyển nhượng của bà Vương Thị Ch vào năm 2002 (bút lục 46, 47). Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Ch thì bà Re đổ đất, làm hàng rào lưới B40 đến nay vẫn còn. Năm 2017, bà Re cho anh C, chị H đổ đất xây nhà tường cấp 4 sử dụng cho đến nay.

[2.2] Năm 2011, bà Ch chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho bà Huỳnh Thị C1. Khi bà C1 nhận chuyển nhượng đất của bà Ch thì đã có hàng rào của bà Re rào sẵn, khi mua cũng không đo đạc, làm thủ tục chỉnh lý (bút lục 45,46).

[2.3] Ngày 13-12-2019, bà Huỳnh Thị C1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đặng Lê Quốc A, chị Nguyễn Thị Chi Ph, khi chuyển nhượng không có đo đạc. Anh A, chị Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không trực tiếp, quản lý, sử dụng diện tích 21,9m<sup>2</sup>. Bà Re, anh C, chị H là người trực tiếp quản lý, sử dụng, ổn định liên tục từ năm 2002 cho đến nay. Năm 2013, anh A và chị Ph mới nhận chuyển nhượng đất của bà C1.

[2.4] Mặt khác ngày 30-11-2020, anh A làm đơn yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh A đứng tên giảm diện tích từ 583,6m<sup>2</sup> xuống còn diện tích 542,6m<sup>2</sup>. Nguyên nhân anh A xin điều chỉnh giảm diện tích là trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền do cán bộ địa chính thiếu kiểm tra hiện trạng dẫn đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với diện tích thực tế đất anh A sử dụng (bút lục 11). Do đó, cấp sơ thẩm, chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của anh C, chị H. Bác yêu cầu phản tố của anh A, chị Ph đòi quyền sử dụng diện tích 21,9m<sup>2</sup> là có căn cứ. Anh A, chị Ph kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 của 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 là Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch; Tòa án cấp Sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định pháp luật. Do đó, cấp phúc thẩm sửa bản sơ thẩm phần án phí. Nên anh A, chị Ph phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của anh C, chị H được chấp nhận và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) yêu cầu phản tố của anh A, chị Ph không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Đặng Lê Quốc A, chị Nguyễn Thị Chi Ph. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh về phần án phí.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 26 của 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. Đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận anh Đặng Lê Quốc A, chị Nguyễn Thị Chi Ph phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của 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 anh A, chị Ph phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của anh C, chị H được chấp nhận.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 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 anh A, chị Ph phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 265, 266 của Bộ luật dân sự năm 2005; 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101 Luật đất đai năm 2013. Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Đặng Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh về phần án phí sơ thẩm.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Thành C và chị Hoàng Thị Thu H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn anh Đặng Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph.

4. Anh Lê Thành C và chị Hoàng Thị Thu H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 21,9m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 182 tờ bản đồ số 13 (bản đồ địa chính VN- 2000). Tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp thửa số 155 dài 3.63m; Tây giáp phần còn lại của thửa 182 dài 2.83m; Nam giáp phần còn lại của thửa 182 dài 6.82 m; Bắc giáp phần đất do chị H1 đang sử dụng dài 6.76 m. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01296 (CN) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/01/2013 cho anh Đặng Lê Quốc A, chị Nguyễn Thị Chi Ph đứng tên.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01296 (CN) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/01/2013 cho anh Đặng Lê Quốc A, chị Nguyễn Thị Chi Ph đứng tên cho phù hợp với quyết định của bản án này.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đặng Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất” đối với anh Lê Thành C và chị Hoàng Thị Thu H.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đặng Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh A, chị Ph 3.184.500 đồng (ba triệu một trăm tám mươi bốn nghìn năm trăm đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0024556 ngày 01-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đặng Lê Quốc A và chị Nguyễn Thị Chi Ph phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm

được khấu trừ theo Biên lai thu số 0024684 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

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

8. 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện G;
- VKSND huyện Go;
- CCTHADS huyện G;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

**Phạm Thị Hồng Vân**