

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 14  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 166/2025/DS-ST  
Ngày: 31-12-2025  
V/v “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thu Hiền.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Đoàn Thị Mến

2. Bà La Thị Thu Nga

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Văn Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 - thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - thành phố Hồ Chí Minh:***  
Ông Lê Văn Thiên- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 12 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 391/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Trung Tr, sinh năm: 1986; Địa chỉ: 1264/88, đường Lê Đức Thọ, phường An Hội Đông, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Huỳnh Thuý V, sinh năm 1999; địa chỉ: Số nhà 63 P3, ấp Long Bình, xã Long Điền, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Trần Công Th, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 1, xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Bà Trương Thị Th1, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 1, xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962; bà Phan Thị Thu L, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Tổ 4, Ấp 2, xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh. (ông N có mặt; bà L vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông Nguyễn Lưu B, sinh năm 1982; bà Nguyễn Thụy Minh T, sinh năm 1988; Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1954; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp 1, xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh. (Ông D có mặt; bà H vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông Đào Văn Q, sinh năm 1968; Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh. (ông Q có mặt; bà M vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn ông Nguyễn Trung Tr trình bày:** Ông Nguyễn Trung Tr là chủ sở hữu quyền sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 23 diện tích 5.126m<sup>2</sup> tại xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 726355 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp cho ông Tr vào ngày 12/3/2024. Nguồn gốc thửa đất này bao gồm 2 thửa đất gộp lại như sau:

- Thửa thứ nhất: Vào năm 2004 ông Nguyễn Lưu B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D thửa đất số 99, tờ bản đồ số 23 diện tích 4.857m<sup>2</sup> tại xã Bung Riêng, huyện Xuyên Mộc. Thời điểm này thực tế ông Nguyễn Văn D là người đang quản lý sử dụng đất nhưng ông Đào Văn Q là người đứng tên giấy tờ pháp lý đối với phần đất này nên ông D nhờ ông Q đứng kí các giấy tờ pháp lý để chuyển nhượng sang tên cho ông B, ông D là người nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông B. Đến năm 2023 ông B đã tặng cho ông Nguyễn Trung Tr toàn bộ thửa đất này. Ông Tr đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

- Thửa thứ hai: Ngày 24/10/2023 ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Thu L đã tặng cho ông Tr thửa đất liền kề với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 23 đó là thửa đất số 194, tờ bản đồ số 23 có diện tích 173m<sup>2</sup> tại xã Xuyên Mộc.

Do 02 thửa đất số 99 và thửa số 194 liền kề với nhau nên ông Tr đã thực hiện thủ tục hợp 02 thửa đất nêu trên thành một và đến ngày 12/3/2024 ông Tr đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 23 diện tích 5.126m<sup>2</sup> tại xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh. (Do hợp 02 thửa là thửa số 194 và thửa số 99, cùng tờ bản đồ số 23 tại xã Xuyên Mộc).

Về việc hoán đổi đất vào năm 2022 được kí kết giữa ông B là anh của ông Tr với ông Th là do gia đình hai bên cũng muốn hoán đổi đất cho bằng hàng với nhau vì ông Th còn một phần đất phía sau đất của ông B, phần đất này do ông Th nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông D nên mới có việc các bên kí kết với nhau tờ “đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp” vào ngày 15 tháng 10 năm 2022. Đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp được kí kết nhằm mục đích các bên đổi đất cho nhau cho bằng ranh với điều kiện phía ông Th có nghĩa vụ đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 195 (sơ đồ ghi chú là 195b), diện tích 1.050,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23 tại xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kĩ thuật Tài nguyên và Môi trường đo đạc và kí

ngày 13/01/2025; sau khi ông Th được nhà nước cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này thì gia đình ông Tr sẽ có nghĩa vụ tách phần đất có diện tích 1.619,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 23 (đây là phần đất đang tranh chấp) và 2 bên gia đình sẽ chuyển nhượng cho nhau phần đất hoán đổi này. Tại đơn hoán đổi đất cũng đã ghi rất rõ **“nếu nhà nước không đồng thuận chúng tôi sẽ trả lại hiện trạng như ban đầu (ranh mốc cũ) của 02 sổ”**. Tuy nhiên khi vợ chồng ông Th đi làm sổ đỏ đối với phần đất hoán đổi thì nhà nước không đồng ý cấp giấy cho vợ chồng ông Th vì đây là đất nhà nước đang cho ông D thuê do đó ba ông Tr là ông N và ông Tr đã qua nhà gặp vợ chồng ông Th nhiều lần để yêu cầu trả lại đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên được cấp theo đúng như tờ **“đơn tự nguyện trao đổi đất”** mà các bên đã cam kết nhưng vợ chồng ông Th không đồng ý trả lại cho gia đình ông Tr nên gia đình ông Tr mới khởi kiện ra Toà để yêu cầu vợ chồng ông Th trả lại phần đất này cho ông Tr. Hiện nay ông Tr không yêu cầu Toà án giải quyết gì liên quan đến tờ **“đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp”** ngày 15/10/2022 cả, ông Tr chỉ yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Th1 phải trả lại toàn bộ phần đất đang sử dụng trái pháp luật cho ông Tr theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo đạc và kí ngày 13/01/2025 đối với một phần thửa đất số 236, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.619,2m<sup>2</sup> tại xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện tại phần đất thuộc một phần thửa số 195, diện tích 1.050,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23 tại xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo đạc và kí ngày 13/01/2025 (được ghi chú là 195b) ông Tr đang sử dụng, còn phần đất thuộc một phần thửa đất số 236, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.619,2m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo đạc và kí ngày 13/01/2025 (được ghi chú là 236b) vợ chồng ông Th, bà Th1 đang sử dụng để trồng cây thẳng long.

Nay ông Tr yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 trả lại cho ông Tr một phần thửa đất số 236 (được ghi chú là 236b), tờ bản đồ số 23 diện tích 1.619,2m<sup>2</sup> tại xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo đạc và kí ngày 13/01/2025 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 726355 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp cho ông Tr vào ngày 12/3/2024 do thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Tr.

**Bị đơn ông Trần Công Th trình bày:** Phần đất các bên đang tranh chấp được ông Th nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D từ năm 2012 và đã sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến bây giờ. Khi nhận chuyển nhượng đất thì đã có ranh hàng rào nên vợ chồng ông Th đo từ hàng rào ra. Ban đầu thì đất trồng cao su, sau đó vài năm sau thì ông Th có trồng tiêu cũng được vài năm thì ông Th trồng thanh long đến bây giờ. Việc đổi đất theo **“đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp”** ghi ngày 15/10/2022 thì ông Th không có đổi đất gì cho ai cả. Hiện tại trên đất ông Th đang trồng cây thanh long. Nay ông Th yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, ông Th cũng không có bất kì yêu cầu gì khác.

Về “đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp” vào ngày 15/10/2022 được kí kết giữa ông Th và ông Nguyễn Lưu B thì ông Th xác nhận đúng chữ kí của ông Th trong đơn, ông Th không yêu cầu giám định chữ kí gì cả, lý do ông Th kí vào đơn thì ông Th cũng không nhớ gì cả, đơn này ông Th mới kí vào năm 2022.

Việc ông Nguyễn Trung Tr buộc vợ chồng ông Th trả lại phần đất theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kĩ thuật Tài nguyên và Môi trường đo đạc và kí ngày 13/01/2025 đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.619,2m<sup>2</sup> tại xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh thì vợ chồng ông Th không đồng ý.

Ông Th không đồng ý với tất cả lời trình bày của ông Tr, ông N, ông D. Lời trình bày của ông Tr, ông N, ông D là hoàn toàn sai trái, ông Th không hề đổi đất gì cả, đất ông Th nhận và sử dụng ổn định từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến bây giờ không có gì thay đổi cả.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Th1 trình bày:** Bà Trương Thị Th1 là vợ của ông Trần Công Th, hiện tại vợ chồng bà Th1 đang canh tác trên đất. Bà Th1 đồng ý với toàn bộ lời trình bày của ông Th, bà Th1 cũng không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn ngoài ra bà Th1 không có yêu cầu và ý kiến gì khác.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:** Ông N thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Trung Tr ngoài ra ông N không có yêu cầu và ý kiến gì khác. Về “đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp” vào ngày 15 tháng 10 năm 2022 ông N trình bày như sau: Ông D là người chuyển nhượng thửa đất liền kề với phần đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông Th, bà Th1. Tại thời điểm chuyển nhượng thì vợ chồng ông Th, bà Th1 chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông D; sau khi ông D nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của ông Th vào năm 2021 thì có nói với ông N là nếu gia đình ông N và ông Th muốn đổi đất cho nhau cho thẳng ranh đất thì phải làm giấy tờ cho hợp lệ, chính vì thế nên vào tháng 10 năm 2022 ông N và ông Th đã thống nhất là ông B là con của ông N (thời điểm này ông B đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp) và ông Th kí với nhau tờ “**đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp**” với mục đích trao đổi đất cho nhau qua đó ông Th sẽ phải đi làm giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất hoán đổi có diện tích khoảng 1.050,5m<sup>2</sup> thửa 195, tờ bản đồ số 23 (phần đất này ông Th nhận chuyển nhượng từ ông D nhưng ông Th chưa được cấp giấy chứng nhận); sau khi làm sổ được phần đất này thì gia đình ông N sẽ tách phần đất có diện tích khoảng 1.619,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 23 ra (đây là phần đất các bên đang tranh chấp) và 2 bên gia đình sẽ chuyển nhượng cho nhau phần đất hoán đổi này. Tại đơn hoán đổi đất này hai bên cũng nói rõ nếu nhà nước không đồng thuận hai bên sẽ trả lại hiện trạng như ban đầu (ranh mốc cũ) của 02 sổ. Tuy nhiên khi vợ chồng ông Th đi làm sổ đổi đối với phần đất hoán đổi thì nhà nước không đồng ý cấp giấy cho vợ chồng ông Th do đó ông N, ông B và cả ông Tr đã qua nhà gặp vợ chồng ông Th nhiều lần để yêu cầu trả lại đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên được cấp và thực hiện theo đúng cam kết tại tờ “đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp” vào năm 2022 nhưng vợ chồng ông Th không đồng ý trả lại đất cho gia đình ông N và cũng không

đồng ý nhận lại phần đất đã hoán đổi nên ông Tr mới khởi kiện ra Toà để yêu cầu vợ chồng ông T trả lại phần đất đang sử dụng trái phép cho ông Tr.

Khi gia đình ông N (cụ thể là ông B) nhận chuyển nhượng đất của ông D thì không hề có hàng rào như lời vợ chồng ông Th trình bày mà chỉ có mấy cái cọc giữa ông D và ông N đóng thôi, các cọc do ông D chôn đúng với ranh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi gia đình ông Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất ráp ranh từ ông D thì vẫn còn các cọc do ông D chôn, tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất phía gia đình ông Th đã tự ý nhổ các cọc này ra nhiều lần mà không hề có sự đồng ý của gia đình ông N. Việc vợ chồng ông Th cho rằng ông D chuyển nhượng luôn phần đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông Th là không đúng vì phần đất này con ông N là ông B đã nhận chuyển nhượng của ông D từ năm năm 2004 còn gia đình ông Th mới nhận chuyển nhượng phần đất ráp ranh vào năm 2015 nên không thể có việc ông D chuyển nhượng luôn phần đất của ông B mà không được sự cho phép của ông B vì thời điểm năm 2015 đất của hai bên gia đình đều có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không ai tranh chấp.

Sau khi ông B là con ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D thì gia đình ông D và gia đình ông N có trồng mì được một năm thì cả hai bên đều trồng cao su trên đất nên cần diện tích đất thẳng cho dễ trồng cây cao su nên hai bên gia đình mới thống nhất đồng ý cho hai bên trồng cao su thẳng ranh đất cho dễ trồng chứ không phải đổi luôn đất cho nhau. Đến năm 2022 thì gia đình ông N và ông Th mới thống nhất đổi đất cho nhau luôn nên mới có việc các bên kí vào tờ “đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp” cho rõ ràng về mặt pháp lý, tuy nhiên việc đổi đất này có ràng buộc về việc ông Th phải đi làm giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận đổi với phần đất hoán đổi cho ông B; tuy nhiên do nhà nước không đồng ý cấp giấy đổi với phần đất ông Th hoán đổi cho ông B nên chiếu theo “đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp” thì các bên phải trả đất cho nhau nhưng phía ông Th lại lật lọng, không đồng ý trả đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất của ông Tr.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu L trình bày:** Bà L là vợ của ông N, bà L đồng ý với toàn bộ lời trình bày của ông N, ngoài ra bà L không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:** Phần đất này có nguồn gốc là do ông D hoán đổi đất cho ông Đào Văn Q một phần đất ở một nơi khác; tại thời điểm hoán đổi phần đất này chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2004 ông D có chuyển nhượng cho bố con ông N thừa đất theo sơ đồ vị trí do trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đo đạc là thửa số 236 và 236b có tổng diện tích khoảng hơn 5.000m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc xã Bung Riềng, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh). Sau đó thì các bên có làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên cho con ông N là ông B đứng tên toàn bộ phần đất (thời điểm này do ông Đào Văn Q là người đang đứng tên pháp lý đối với phần đất này nên ông D có nhờ ông Q đứng ra kí kết các giấy tờ pháp lý để sang tên qua cho ông B). Các bên đã giao đất cho nhau đúng như trong giấy chứng nhận vì ranh đất đã có cắm mốc bằng bê tông đầy đủ và cha con ông N đã nhận đủ

đất theo sổ. Khi chuyển nhượng xong thì các bên vẫn trồng mì trên đất đúng với ranh đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó một năm sau ông D và ông B trồng cao su nên có nói với nhau là trồng cho thẳng cho dễ khai thác, ông B trồng thẳng xuống phần đất phía dưới của ông D có diện tích khoảng 1.000m<sup>2</sup> còn ông D thì trồng thẳng phần đất phía bên hông của ông B có diện tích khoảng 1.600m<sup>2</sup>; do là hàng xóm thân thích nên các bên có thỏa thuận trồng như thế chủ yếu là cho dễ khai thác các cây cao su mà các bên đã trồng vì thời điểm đó đất rộng không ai nghĩ là sẽ lấy đất của nhau nên các bên mới thỏa thuận như thế, đó là việc thỏa thuận trồng cây cao su cho dễ khai thác cây cao su chứ không phải thỏa thuận đổi đất.

Đến khoảng năm 2015 ông D có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th phần đất sát bên đất của ông B và phần đất sau lưng đất của ông B. Ông D đã giao đất đầy đủ cho vợ chồng ông Th theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông D được cấp, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận đúng theo phần diện tích đất mà ông D chuyển nhượng như trong giấy chứng nhận, sau đó ông D đã giao giấy chứng nhận cho ông Th để ông Th tự đi làm giấy tờ chứ ông D không đi làm. Thời điểm đó ông D mới chỉ nhận phần tiền chuyển nhượng đối với phần đất sang tên được còn phần đất vượt hạn điền chưa sang tên được ông Th chưa đưa tiền cho ông D. Đến năm 2021 thì ông Th mới trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông D đối với phần đất vượt hạn điền vì ông Th cho rằng do đất vượt hạn điền không sang tên được nên cứ hẹn lần.

Tháng 10 năm 2022 ông D có chứng kiến việc ông B và ông Th viết giấy đổi đất cho nhau; việc đổi đất này là do các bên muốn đổi thẳng đất để dễ sử dụng trồng cây, ông D chỉ chứng kiến chứ không có quyền gì đối với các phần đất mà các bên hoán đổi; qua đó ông Th sẽ đổi cho ông B phần đất có diện tích khoảng 1.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 195, tờ bản đồ số 23 (phía sau đất của ông Bình), còn ông B sẽ hoán đổi cho ông Th phần đất có diện tích khoảng 1.600m<sup>2</sup> sát ranh đất của ông Th. Việc đổi đất này bên ông B và ông Th cũng thống nhất ông Th sẽ phải đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên ông Th đối với phần đất hoán đổi cho ông B, và khi được cấp giấy xong thì hai bên sẽ chuyển nhượng phần đất hoán đổi cho nhau. Tuy nhiên ông D được biết ông Th đi làm giấy tờ nhưng nhà nước không cấp giấy cho ông Th đối với phần đất hoán đổi cho ông B vì đất này nhà nước cho ông D thuê do vượt hạn điền nên không cấp giấy cho người khác được. Sau khi biết được việc nhà nước không cấp giấy cho ông Th phần đất hoán đổi thì gia đình ông N có nhiều lần gặp vợ chồng ông Th để yêu cầu thực hiện đúng cam kết là trả đất cho nhau đúng như trong tờ “đơn trao đổi đất nông nghiệp” mà các bên đã kí kết nhưng vợ chồng ông Th không thực hiện và không trả đất cho gia đình ông N.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:** Bà H là vợ của ông D, bà H đồng ý với toàn bộ lời trình bày của ông D. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã rất lâu rồi nên bà H không có bất kỳ ý kiến hay yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lưu B trình bày:** Vào năm 2004 ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D, ông B trồng cây mì được một năm đúng như hiện trạng đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Sau đó ông B giao lại đất cho ông N để ông N trồng cây cao su trên đất. Năm 2022 ông B có kí giấy trao đổi đất với ông Th, đến năm 2023 ông B có tặng cho ông Tr phần đất này nên giờ ông B không liên quan gì đến phần đất này nữa.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thuỵ Minh T trình bày:** Bà T là vợ của ông B, phần đất này trước kia ông B nhận chuyển nhượng lại từ ông D sau đó đã tặng cho ông Tr nên nay bà T không liên quan gì đến phần đất này nữa, bà T cũng không có bất kì ý kiến hay yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn Q trình bày:** Phần đất mà các bên đang tranh chấp có diện tích là 1.619,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 236, tờ bản đồ số 23 tại xã Bưng Riềng (nay là xã Xuyên Mộc, Thành phố Hồ Chí Minh) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 13/01/2025 (ký hiệu lô 236b/1619,2) hiện do ông Nguyễn Trung Tr đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc ban đầu là của ông Q, sau đó ông Q đã đổi phần đất này cho ông D và lấy phần đất ở một nơi khác. Thời điểm đổi đất là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông D đi làm giấy tờ đất thì do ông Q là chủ đất cũ nên ông D vẫn để tên ông Q đăng ký kê khai đất để nhà nước để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2004 ông D chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Lưu B thì ông Q cũng kí các giấy tờ để làm thủ tục sang tên qua cho ông B. Việc chuyển nhượng này ông Q không hề nhận tiền từ ông B mà ông D là người nhận tiền, ông Q chỉ kí tên để hợp thức hoá giấy tờ; ông Q cũng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng này vì thực tế ông Q và ông D đã đổi đất cho nhau nên ông Q không có quyền gì với phần đất này nữa, ông Q không tranh chấp gì cả, ông Q đã giao đất cho ông D từ thời điểm đổi đất cho nhau. Còn việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Trung Tr và ông Trần Công Th ông Q cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì cả, ông Q cũng không biết gì thêm.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:** Bà M là vợ của ông Đào Văn Q, phần đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Q, việc ông Q trao đổi đất hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì bà M không biết gì cả vì là đất của ông Q, bà M cũng không có tranh chấp hay bất kì yêu cầu gì đối với phần đất này cả.

### **Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:**

#### **1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán.**

- Về thẩm quyền thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Trung Tr trả lại đất, nên Tòa án xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quy định. Bất động sản tranh chấp tọa lạc trên địa bàn huyện Xuyên Mộc nên Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Xác định tư cách người tham gia tố tụng: Thẩm phán đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2025/QĐXXST-DS ngày 26/11/2025 là phù hợp, đúng quy định tại Điều 168 BLTTDS. Tuy nhiên về địa chỉ các đương sự cần ghi theo địa chỉ mới hiện nay.

- Việc giao nhận thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng: Việc giao nhận, văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát thực hiện đúng quy định.

- Đối với việc thu thập, công khai chứng cứ và hòa giải: Trong quá trình tố tụng Thẩm phán đã tiến hành các hoạt động thu thập chứng cứ như lấy lời khai, đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp, thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác minh nguồn gốc đất tranh chấp, tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc chuyển giao hồ sơ cho Viện kiểm sát: Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 05/11/2024 Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý vụ án số 391/TB-TLVA. Ngày 26/11/2025 Thẩm phán ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2025/QĐXXST-DS. Như vậy thời hạn chuẩn bị xét xử chưa được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203 BLTTDS, Thẩm phán cần rút kinh nghiệm.

## **2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thư ký**

Thành phần Hội đồng xét xử đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử, phiên tòa được xét xử công khai, đúng trình tự thủ tục theo quy định của BLTTDS.

## **3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng**

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

## **4. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử như sau:**

Căn cứ các Điều 17, 25, 26, 31, 236 luật Đất đai năm 2024. Điều 176 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Tr đối với ông Trần Công Th về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 trả lại cho ông Nguyễn Trung Tr diện tích đất 1619,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 236, tờ bản đồ 23 tại xã Bưng Riềng (nay là xã Xuyên Mộc) Thành phố Hồ Chí Minh theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 13/01/2025 (ký hiệu lô 236 b/ 1619,2)

Ông Nguyễn Trung Tr phải thanh toán giá trị 180 cây thanh long có giá 86.400.000 đồng cho ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1.

Đối với hồ chứa nước trên nằm trên thửa 326 và một phần trên thửa 106 ( tự đào, không xây) các bên không tranh chấp, không yêu cầu, do đó phần nằm bên thửa đất nào thì bên đó được sử dụng.

Án phí: Do yêu cầu của ông Nguyễn Trung Tr về tranh chấp quyền sử dụng đất được chấp nhận nên ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu này. Ông Tr phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất có diện tích 1.619,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 236, tờ bản đồ số 23 tại xã Bung Riềng, huyện Xuyên Mộc (nay là xã Xuyên Mộc, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguồn gốc đất hợp từ 2 thửa đất như sau:

1/Thửa đất thứ nhất: Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.953,8m<sup>2</sup>; tại xã Bung Riềng, huyện Xuyên Mộc (Nay là xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh).

Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 23 trước kia là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 09 với diện tích 4.857m<sup>2</sup>. Vào tháng 11 năm 2004 ông Nguyễn Lưu B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đào Văn Q đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 09 với diện tích 4.857m<sup>2</sup>. Ngày 03/02/2005 ông Nguyễn Lưu B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 224341 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 09 với diện tích 4.857m<sup>2</sup>.

Ngày 12/7/2021 ông Nguyễn Lưu B làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do diện tích thửa đất có thay đổi do sai số giữa hai lần đo đạc thành lập bản đồ; thửa đất số 82, tờ bản đồ số 09 với diện tích 4.857m<sup>2</sup> chỉnh lý thành thửa đất số 99, tờ bản đồ số 23 với diện tích 4.953,8 m<sup>2</sup> (diện tích có tăng thêm). Đến ngày 01/9/2021 ông Nguyễn Lưu B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 562845, đất thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.953,8m<sup>2</sup>; tại xã Bung Riềng, huyện Xuyên Mộc (Nay là xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 24/10/2023 ông Nguyễn Lưu B tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Trung Tr. Đến ngày 7/11/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc đã chỉnh lý về phần tặng cho này cho ông Nguyễn Trung Tr theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 562845.

2/ Thửa đất thứ hai: Thửa đất số 194, tờ bản đồ số 23; diện tích 172,2 m<sup>2</sup>; tại xã Bung Riềng, huyện Xuyên Mộc (Nay là xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh).

Thửa đất số 194, tờ bản đồ số 23 trước kia là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 09, diện tích 187m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 114511 cho bà Nguyễn Thị L1 vào ngày 24/10/2005.

Ngày 22/8/2023 bà Nguyễn Thị L1 đã tặng cho phần đất trên cho ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Thu L. Ngày 22/9/2023 ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Thu L làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thông tin thửa đất có thay đổi từ thửa đất số 166, tờ bản đồ số 09 thành thửa đất số 194, tờ bản đồ số 23; diện tích thay đổi từ 187m<sup>2</sup> thành 172,2 m<sup>2</sup> (diện tích giảm 14,8m<sup>2</sup>) là do bản đồ địa chính năm 2019 đo đạc đúng theo thực tế hiện trạng sử dụng đất. Đến

ngày 13/10/2023 ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Thu L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 810733 thửa đất số 194, tờ bản đồ số 23; diện tích thay 172,2 m<sup>2</sup>.

Ngày 24/10/2023 ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Thu L đã tặng cho phần đất này cho ông Nguyễn Trung Tr. Đến ngày 07/11/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc đã xác nhận chỉnh lý vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 810733 về nội dung tặng cho ông Nguyễn Trung Tr.

Do thửa đất số 194 và thửa đất số 99, cùng tờ bản đồ số 23 liền kề với nhau nên ông Nguyễn Trung Tr đã thực hiện thủ tục hợp 02 thửa đất này thành một và đến ngày 12/3/2024 ông Tr đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên và hợp thành thửa đất số 236, tờ bản đồ số 23 diện tích 5.126m<sup>2</sup> tại xã Bưng Riềng, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Nay là xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 726355.

**[2.1.2]** Nguồn gốc phần đất ráp ranh với phần đất đang tranh chấp (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1):

Ngày 22 tháng 7 năm 2015 ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H các thửa đất như sau:

1/ Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 09 (hiện là thửa số 106, tờ bản đồ số 23); diện tích nhận chuyển nhượng là 3.377m<sup>2</sup> tại xã Bưng Riềng, huyện Xuyên Mộc (nay là xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 302541 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 22/6/1998.

2/ Thửa đất số 271, tờ bản đồ số 09 (hiện tại là thửa đất số 105, tờ bản đồ số 23); diện tích nhận chuyển nhượng là 957m<sup>2</sup> tại xã Bưng Riềng, huyện Xuyên Mộc (nay là xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 366220 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 22/6/1998.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được Văn phòng công chứng Xuyên Mộc công chứng số 1311/ quyền số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2015.

Đến ngày 26/8/2025 ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 819035 đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 09 với diện tích là 3.377m<sup>2</sup> và thửa đất số 271, tờ bản đồ số 09 với diện tích là 957 m<sup>2</sup>.

Ngày 18/9/2023 ông Trần Công Th làm đơn đăng ký biến động đất do thửa đất số 93, tờ bản đồ số 09 (hiện là thửa số 106, tờ bản đồ số 23) có biến động từ 3.377m<sup>2</sup> thành 3.416,8m<sup>2</sup> và thửa đất số 271, tờ bản đồ số 09 (hiện tại là thửa đất số 105, tờ bản đồ số 23) có biến động từ 957m<sup>2</sup> thành 979,7m<sup>2</sup>; hai thửa đất trên đều tăng thêm diện tích đất. Nguyên nhân tăng thêm diện tích đất là do sai số giữa hai lần đo đạc, nay bản đồ đo đạc địa chính mới năm 2019 đo đạc đúng theo thực tế hiện trạng sử dụng đất. Đến ngày 20/11/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc đã ký điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CA 819035 qua đó thửa đất số 93, 217 tờ bản đồ số 09 diện tích 4.334 m<sup>2</sup> đất CLN thay đổi thành thửa đất số 106, 105; tờ bản đồ số 23 diện tích 4.396,5m<sup>2</sup> đất CLN.

**[2.2]** Xét yêu cầu của ông Nguyễn Trung Tr về việc yêu cầu ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 trả lại đất:

Căn cứ nguồn gốc đất, lời trình bày của các bên đương sự và kết quả đo vẽ xác định vị trí đất thì diện tích đất tranh chấp là 1.619,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 236, tờ bản đồ số 23 tại xã Bưng Riềng (nay là xã Xuyên Mộc, Thành phố Hồ Chí Minh) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 13/01/2025 (ký hiệu lô 236 b/ 1619,2) thuộc quyền sử dụng đất nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung Tr theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 726355 có tổng diện tích là 5.126m<sup>2</sup>.

Căn cứ vào toàn bộ các tài liệu chứng cứ thì thấy ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 chỉ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H thửa đất số 93, tờ bản đồ số 09 (hiện là thửa số 106, tờ bản đồ số 23) với diện tích nhận chuyển nhượng là 3.377m<sup>2</sup> và thửa đất số 271, tờ bản đồ số 09 (hiện tại là thửa đất số 105, tờ bản đồ số 23) với diện tích nhận chuyển nhượng là 957m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng Công chứng Xuyên Mộc chứng thực ngày 22/7/2015. Như vậy tại thời điểm ông Th, bà Th1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D, bà H thì diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi rõ diện tích đất là 3.377m<sup>2</sup> và 957m<sup>2</sup>. Ông Nguyễn Văn D xác nhận chỉ chuyển nhượng cho ông Th, bà Th1 phần đất liền kề với đất của ông Tr đúng như hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết, ngoài ra ông D không hề chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Th, bà Th1 vì thời điểm chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B nên ông D không được quyền chuyển nhượng phần đất này. Như vậy việc ông Th, bà Th1 cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông D luôn cả phần đất đang tranh chấp là không có căn cứ vì ngoài lời trình bày của ông Th, bà Th1 thì không còn chứng cứ nào khác để chứng minh.

Ngày 14/9/2023 Ủy ban nhân xã Bưng Riềng tiến hành lập biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất thửa số 93 và thửa số 271 tờ bản đồ số 9, diện tích 4.334,0m<sup>2</sup> của ông Th, bà Th1 để cấp đổi số liệu năm 2019. Qua xác minh thì phần đất này có tăng thêm 62,5m<sup>2</sup> từ 4.334,0m<sup>2</sup> thành 4.396,5m<sup>2</sup> do bản đồ địa chính được thành lập năm 2019, do đặc hiện trạng sử dụng nên có tăng thêm; kết luận đủ điều kiện để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th và bà Th1 theo số liệu hồ sơ địa chính lập năm 2019; Biên bản xác minh có chữ ký của ông Th và các hộ liền kề là ông D, ông B, ông Kh, trưởng ấp 1 và trưởng ấp 2. Như vậy qua biên bản xác minh này cả ông Th, các hộ liền kề và chính quyền địa phương cũng đã xác nhận phần đất mà vợ chồng ông Th được sử dụng chỉ là 4.396,5m<sup>2</sup> và không bao gồm phần đất đang tranh chấp. Căn cứ vào biên bản xác minh này nên ngày 18/9/2023 ông Th đã làm đơn đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa số 93 và thửa số 271 tờ bản đồ số 9 thành thửa số 106 và thửa số 105 tờ bản đồ số 23; diện tích 4.334,0m<sup>2</sup> thành diện tích 4.396,5m<sup>2</sup> do đo đạc bản đồ mới diện tích có tăng thêm. Như vậy từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà H đến thời điểm ông Th xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Th,

bà Th1 vẫn biết việc nhà nước chỉ cấp quyền sử dụng đất cho mình đối với phần diện tích đất là 4.334,0m<sup>2</sup> và tại thời điểm đăng kí biến động có tăng thêm thành 4.396,5m<sup>2</sup> đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, bà Th1, ngoài ra nhà nước không hề cấp phần đất đang tranh chấp cho ông Th, bà Th1.

Ngày 15/10/2022 ông B và ông Th có kí vào tờ “đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp” với nội dung *“chúng tôi thỏa thuận trao đổi theo hiện trạng sử dụng, không thắc mắc khiếu nại về sau. Nếu sau này có sự không đồng thuận của nhà nước chúng tôi sẽ trả lại hiện trạng như ban đầu (ranh mốc cũ) của 02 sổ”*. Qua lời trình bày của ông B và người làm chứng trong tờ đơn là ông N và ông D thì ông B trao đổi phần diện tích đất thuộc một phần thửa 236 cho ông Th để đổi lấy một phần diện tích đất thuộc thửa 195 cho ông Th (theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đo vẽ ngày 13/01/2025 thì phần đất hoán đổi được ghi chú là thửa 236b, diện tích 1.619,2m<sup>2</sup> và thửa 195b, diện tích 1.050,5m<sup>2</sup>); mục đích đổi đất là cho thẳng ranh đất. Tuy nhiên ông Th, bà Th1 không thừa nhận có việc hoán đổi đất này. Ông Th cho rằng mình có kí tên vô tờ “đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp” này nhưng tại thời điểm kí ông Th không nhớ kí với nội dung gì cả và ông Th, bà Th1 cho rằng diện tích đất hiện nay các bên đang tranh chấp là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D. Như vậy việc trao đổi đất như trong **“đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp”** vào ngày 15/10/2022 thì ông Th, bà Th1 không thừa nhận và nếu trên thực tế có việc trao đổi đất này vào năm 2022 thì các bên đã thừa nhận việc mình sử dụng đất không đúng với phần đất được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới kí kết vào đơn này để thực hiện việc trao đổi đất cho nhau; tuy nhiên việc trao đổi đất này nếu có cũng không đúng quy định của pháp luật, vì phần đất trao đổi thuộc một phần thửa số 195 (được ghi chú là 195b) có diện tích 1.050,5m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đo vẽ ngày 13/01/2025 là phần đất nhà nước cho ông D thuê nên ông D không đủ điều kiện để chuyển nhượng, tặng cho, hoán đổi quyền sử dụng đất này dẫn đến việc ông B, ông Th cũng không có quyền trao đổi đối với phần đất này. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà các đương sự cũng không yêu cầu Toà án giải quyết việc trao đổi đất theo **“đơn tự nguyện trao đổi đất nông nghiệp”** vào ngày 15/10/2022 mà các bên chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất.

Theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đo vẽ ngày 13/01/2025 thể hiện thửa đất số 106, tờ bản đồ số 23 của ông Th, bà Th1 khi đo đạc thực tế phần diện tích đất vẫn là 3.416,8m<sup>2</sup> và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 23 của ông Th, bà Th1 khi đo đạc thực tế phần diện tích đất vẫn là 979,7m<sup>2</sup> tức là hai thửa đất trên thực trạng vẫn đủ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 819035 của ông Th, bà Th1 được cấp nên việc ông Th, bà Th1 sử dụng luôn phần diện tích đất 1.619,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 236 (được ghi chú là 236b), đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr là không có căn cứ pháp lý. Như vậy việc ông Nguyễn Trung Tr khởi kiện yêu cầu ông Th, bà Th1 trả lại phần đất có diện tích 1.619,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 236, tờ bản đồ 23 tại xã Bung Riềng (nay là xã Xuyên Mộc, Thành phố Hồ Chí Minh) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 13/01/2025 (ký hiệu lô 236 b/ 1619,2) là có căn cứ nên được chấp nhận.

Trên đất hiện ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 có trồng 180 cây thanh long có giá là 86.400.000 đồng. Theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”; “*Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình*”. Tại Điều 176 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình*”. Như vậy việc ông Th, bà Th1 trồng cây trên đất không thuộc quyền sở hữu của mình là trái với các quy định của pháp luật. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Th, bà Th1 không có bất kì yêu cầu gì với các cây thanh long trồng trên phần đất đang tranh chấp cả. Nay ông Nguyễn Trung Tr đồng ý trả lại cho ông Th và bà Th1 giá trị bằng tiền của 180 cây thanh long là 86.400.000 đồng; việc này phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận.

Đối với hồ chứa nước có kích thước rộng 2,5m và sâu 1,5m nằm trên thửa 326 và một phần trên thửa 106 (tự đào, không xây) có giá công đào là 3.200.000đ; các bên không tranh chấp, không yêu cầu về hồ chứa nước này do đó phần hồ chứa nước nằm bên thửa đất nào thì bên đó được sử dụng. Ông Nguyễn Trung Tr đồng ý trả lại cho ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 số tiền công đào cả hồ chứa nước là 3.200.000đ; việc này phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận.

Như vậy tổng số tiền ông Nguyễn Trung Tr bồi thường cho ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 là 89.600.000đ.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Trung Tr đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng); ông Nguyễn Trung Tr đã nộp đủ số tiền trên.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của ông Nguyễn Trung Tr được chấp nhận nên ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Trung Tr phải chịu án phí đối số tiền phải hoàn trả cho ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 228, Các Điều 157, 158, 165, 166, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 163, 164, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 17, 25, 26, 31, 236 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung Tr về tranh chấp quyền sử dụng đất.

1. Buộc ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 trả lại cho ông Nguyễn Trung Tr diện tích đất 1.619,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 236, tờ bản đồ số 23 tại xã Xuyên Mộc, Thành phố Hồ Chí Minh theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 13/01/2025 (ký hiệu lô 236

b/1619,2); đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 726355 đứng tên ông Nguyễn Trung Tr.

**2.** Ông Nguyễn Trung Tr phải thanh toán cho ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 tổng số tiền là 89.600.000đ (tám mươi chín triệu sáu trăm ngàn đồng); trong đó giá trị 180 cây thanh long có giá là 86.400.000đ, tiền công đào hồ chứa nước có giá là 3.200.000đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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.

**3.** Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Trung Tr đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ và đã nộp đủ chi phí này.

**4.** Về án phí: Ông Trần Công Th và bà Trương Thị Th1 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Trung Tr phải chịu 4.480.000đ (bốn triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005174 ngày 04/11/2024 của cơ quan chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh); ông Nguyễn Trung Tr được nhận lại số tiền chênh lệch là 3.020.000đ (ba triệu không trăm hai mươi ngàn đồng).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 14 TP.Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Thu Hiền**