

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 348/2026/DS-ST

Ngày 23-6-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu
chấm dứt hành vi trái pháp luật

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hải Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Thuý Lan;

2. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Việt Hà - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thuý An – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 170/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 439/2026/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1952; Địa chỉ: Số C khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đào Thị Ngọc V, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số C khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2025); Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1946; Địa chỉ: Số A khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2.2. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số D đường B, khu phố E, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Đào Tấn H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số E khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Lương Đắc N, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số D đường N, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 06/6/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà Đào Thị Ngọc V là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị B trình bày:*

Bà Trần Thị B là người sử dụng thửa đất số 534, tờ bản đồ C2, tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1016/QSDD/CQVP ngày 22 tháng 5 năm 1998.

Sau phần đất nhà bà B là mương ranh giáp với thửa đất của bà Lê Thị L (chủ cũ) đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M chủ thửa đất số 536, tờ bản đồ số 54 và hiện tại thửa đất của bà M lại chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Thành T tách thêm thửa đất mới số 1760, tờ bản đồ số 54.

Khu vực khu phố T, phường V nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh là khu vực thấp trũng nên các hộ dân thường đào mương làm ranh. Ranh đất là tim của mương. Ranh giới thửa đất 534 với thửa 536 và thửa 1760 là một con mương.

Trước đây khi chủ thửa đất số 536 là bà M và Chủ thửa đất số 1760 là ông T lấp $\frac{1}{2}$ mương này. Do sợ sai lệnh ranh nên khi họ lấp $\frac{1}{2}$ mương bà B có báo chính quyền địa phương kiểm tra. Sau khi địa phương xác định họ lấp đất và xây dựng tường rào lên đúng phần của họ nên bà B không có ý kiến gì nữa. Phần mương ranh bị đơn đã lấp $\frac{1}{2}$ mương thuộc đất của bị đơn còn $\frac{1}{2}$ mương còn lại là thuộc đất của nguyên đơn.

Vừa qua, nguyên đơn bà B đang tiến hành dọn rác, vệ sinh và lấp điểm ú đọng nước đen, hôi thối gây ô nhiễm, nơi phát sinh muỗi, nhất là khi trời mưa, nước ngập tràn từ thửa đất liền kề số 1760, tờ bản đồ số 54 qua đất nhà bà B gây ngập nước có màu đen và mùi rất hôi thối. Chủ thửa đất số 536 là bà M và Chủ thửa đất số 1760 là ông T không cho bà B lấp cho rãnh ranh này với lý do là đường thoát nước chung. Tuy nhiên, đây là mương ranh (cả 4 phía thửa đất của bà B trước đây đều có mương) không phải là mương thoát nước chung, phần đất nguyên đơn dọn dẹp là thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Các bên không thể thống nhất với nhau để giải quyết vụ việc. Vì thế, bà B đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường yêu cầu mời hòa giải tranh chấp đất giữa gia đình bà B với chủ đất liền ranh để giải quyết mâu thuẫn, tranh chấp nêu trên. Ủy ban nhân dân phường V đã mời hòa giải 02 lần và kết luận hòa giải không thành.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 7,2m² tọa lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn bà Trần Thị B. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thành T chấm dứt hành vi trái pháp luật là cản trở bà Trần Thị B thực hiện quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 7,2m² nêu trên.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 25 - Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 20/4/2026 và Biên bản định giá ngày 20/5/2026, không có ý kiến gì khác.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu. Về án phí theo quy định. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Thành T trình bày:*

Ông T không đồng ý với những vấn đề người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vì các lý do sau:

Đường mương thoát nước chung với bề rộng khoảng 01m đã có từ rất lâu, nằm giữa ranh thửa đất số 534 (của bà Trần Thị B) và thửa đất số 536 (của bà Nguyễn Thị M), thửa đất số 1760 tờ bản đồ 54 (của ông Nguyễn Thành T); Đồng thời, đường mương thoát nước chung này còn kéo dài qua ranh các thửa đất khác để dẫn nước thoát ra sông S.

Việc hộ gia đình bà Trần Thị B (thửa đất số 534) thực hiện san lấp đường mương thoát nước chung (giáp ranh từ thửa số 1760 và 536) của nhiều hộ gia đình đang sinh sống ở đó là hành vi trái pháp luật đối với các quy định về quản lý đất đai của Nhà nước.

Liên quan đến đường mương thoát nước chung này, vào khoảng thời gian tháng 12 năm 2023, ông T có xin phép Ủy ban nhân dân phường V và thực hiện thi công xây dựng tường rào bao quanh thửa đất số 1760, trong quá trình thi công thì hộ gia đình bà Trần Thị B phản ánh đến Ủy ban nhân dân phường V rằng ông Nguyễn Thành T “*Xây dựng tường rào lấn đường mương nước thoát nước chung*”; Sau đó, Ủy ban nhân dân phường V đã lập Biên bản làm việc ngày 27/12/2023 yêu cầu ông T “*tạm ngưng việc tổ chức thi công xây dựng công trình tường rào tại thửa đất số 1760, tờ bản đồ 54, khu phố T, phường V chờ kết quả giải quyết. Ủy ban nhân dân phường S phối hợp với chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo đạc xác định diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Kết quả là Ủy ban nhân dân phường V đã xác định ông T thực hiện tổ chức thi công tường rào đúng ranh đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho phép ông T tiếp tục thi công hoàn thiện tường rào. Với nội dung này, có thể khẳng định gia đình bà Trần Thị B đã thừa nhận và phản ánh đến Ủy ban nhân dân phường V việc tồn tại đường mương thoát nước chung này.

Vào ngày 25/03/2025, được biết hộ gia đình bà Trần Thị B đang tổ chức thực hiện việc lấp đường mương thoát nước chung nêu trên nên ông T đã có Đơn phản ánh gửi đến Ủy ban nhân dân phường V xem xét giải quyết dừng việc này lại.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng ông T lấn $\frac{1}{2}$ mương thì ông T không đồng ý vì Ủy ban nhân dân phường V đã kiểm tra và xác định ông T sử dụng đúng phần đất của mình. Theo kết quả đo vẽ tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 25 - Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 20/4/2026 thì diện tích đất của nguyên đơn lớn hơn trong giấy chứng nhận cho thấy có cơ sở xác định phần đất nguyên đơn yêu cầu là thuộc mương thoát nước chung chứ không phải đất của nguyên đơn.

Do đó, yêu cầu gia đình bà Trần Thị B quản lý và sử dụng thửa đất số 534 đúng ranh đất đã được Nhà nước cấp theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Trần Thị B; Đồng thời, hoàn trả lại độ rộng vốn có trước đây của đường mương thoát nước chung là khoảng 01m (hiện tại chỉ rộng chưa tới 0,5m).

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 25 - Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 20/4/2026 và Biên bản định giá ngày 20/5/2026, không có ý kiến gì khác.

Về án phí và chi phí tố tụng khác theo quy định.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị M vắng mặt tại phiên toà, có yêu cầu xét xử vắng mặt.
Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Bà M không đồng ý với những vấn đề người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nêu trên vì các lý do sau:

- Đường mương thoát nước chung đã có từ rất lâu, nằm giữa ranh thửa đất số 534 (của bà Trần Thị B), thửa đất số 536 (của bà Nguyễn Thị M) và thửa đất số 1760 tờ bản đồ 54 (của ông Nguyễn Thành T); Đồng thời, đường mương thoát nước chung này còn kéo dài qua ranh các thửa đất khác để dẫn nước thoát ra sông S.

- Việc hộ gia đình bà Trần Thị B thực hiện san lấp đường mương thoát nước chung (giáp ranh từ thửa số 1760 và 536) của nhiều hộ gia đình đang sinh sống ở đó là hành vi trái pháp luật đối với các quy định về quản lý đất đai của Nhà nước.

Bị đơn bà M thống nhất với kết quả đo đạc theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 25 - Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 20/4/2026 và Biên bản định giá ngày 20/5/2026, không có ý kiến gì khác.

Đồng thời, bị đơn bà M đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung vụ án thì bà M thống nhất với toàn bộ ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Thành T.

Ngoài ra, bị đơn bà M không có ý kiến gì khác.

** Người làm chứng ông Đào Tấn H trình bày:*

Ông H là hàng xóm của bà B, bà M. Vùng đất khu vực nhà ông H, bà B, bà M thấp trũng nên người dân làm các con mương làm ranh đất. Ranh giới thửa đất của ông H và bà B trước giờ sử dụng ổn định, không tranh chấp và được ngăn cách bằng con mương, ranh giới của 2 thửa đất là giữa mương. Trước đây ranh giới thửa đất của ông H và bà M cũng là con mương, lấy mương làm ranh nhưng sau này mương bị lấp và ông H lấy bức tường nhà để làm ranh với đất của bà M. Bức tường này xây dựng năm 2017.

Ngoài ra, ông H không cung cấp thêm thông tin gì khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người làm chứng ông Lương Đức N trình bày:*

Ông N là hàng xóm của bà B, ông N nhận chuyển nhượng một phần đất của bà B từ năm 1999. Ranh giới thửa đất của ông N và bà B trước giờ sử dụng ổn định, không tranh chấp. Ranh giới thửa đất của ông N và bà B được ngăn cách bằng cọc bê tông, lưới B40, hàng rào này do gia đình ông N làm vào khoảng năm 1999. Ranh giới thửa đất của ông N phía tây trước giờ sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai, được ngăn cách với thửa đất phía sau bằng cọc bê tông, lưới B40 làm ranh.

Ngoài ra, ông N không cung cấp thêm thông tin gì khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Văn bản số 1302/CN25-ĐĐBD ngày 07/5/2026 Chi nhánh Văn phòng Đ - Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp:

Chi nhánh Văn phòng Đ nhận được Công văn số 177/TA-DS ngày 04/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc nguồn gốc, quá trình kê khai đăng ký đất đối với phần đất tranh chấp diện tích 7,2m² tọa lạc khu phố T, phường L (phường V cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua kiểm tra, Chi nhánh Văn phòng Đ nhận thấy: Phần đất tranh chấp có diện tích 7,2m² hiện trạng là mương nước thể hiện tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp

ngày 24/4/2026 do Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện, mốc ranh đất đo đạc theo sự chỉ dẫn của các đương sự và chứng kiến của các thành phần tham dự.

Đối với việc phần đất tranh chấp diện tích 7,2m² có thuộc nương thoát nước chung do địa phương quản lý hay không, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh liên hệ Ủy ban nhân dân phường L để được xác minh, làm rõ theo thẩm quyền.

Tại Văn bản số 1247/UBND-KT ngày 28/5/2026 Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp:

Ủy ban nhân dân phường L nhận được Văn bản số 178/TA-DS ngày 04/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp thông tin trong vụ “Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” giữa nguyên đơn bà Trần Thị B với bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thành T. Xét Báo cáo số 325/BC-KTHT&ĐT ngày 18/5/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND phường có ý kiến:

Theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 25 - Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 20/4/2026 thể hiện phần diện tích tranh chấp 7,2m² hiện trạng là nương nước tiếp giáp 03 thửa đất số 534, tờ bản đồ số 98 (tờ gốc C2) cấp cho bà Trần Thị B; thửa đất số 536, tờ bản đồ số 98 (tờ gốc C2) cấp cho bà Nguyễn Thị M và thửa đất số 1760, tờ bản đồ số 98 (tờ gốc 54) cấp cho ông Nguyễn Thành T ngày 02/10/2017.

Qua tra cứu hồ sơ, sơ đồ vị trí các Giấy chứng nhận 03 thửa nêu trên và các thửa giáp ranh không thể hiện tiếp giáp nương nước và chưa có chứng cứ xác định thời điểm, nguồn gốc hình thành nương nước nêu trên. Ủy ban nhân dân phường L chuyển Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng, đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung về thủ tục tố tụng.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và thẩm tra công khai tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Trần Thị B khởi kiện bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thành T yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 7,2m² tọa lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền

sử dụng của bà Trần Thị B. Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thành T chấm dứt hành vi trái pháp luật là cản trở bà Trần Thị B thực hiện quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 7,2m² nêu trên. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Tại thông báo thụ lý vụ án số 170/2025/TB-TLVA ngày 30/7/2025, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 439/2026/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2026 Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”. Tuy nhiên, căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị M; Vắng mặt người làm chứng ông Đào Tấn H, ông Lương Đắc N nhưng tất cả đã có lời khai, văn bản ý kiến và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Xét thấy việc vắng mặt của những người nêu trên không ảnh hưởng đến việc xét xử nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục tiến hành xét xử.

[1.4] Theo hồ sơ liên quan đến nguồn gốc và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 255085 cấp ngày 22/5/1998 cho hộ bà Trần Thị B đối với thửa đất 534, 501 số tờ bản đồ C2 tọa lạc tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh và hồ sơ cập nhật biến động thể hiện ngày 03/02/2016 bà Trần Thị B thế chấp cho Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh N3 – Phòng G tài sản nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số 016/TC/2016/VCBNBD.NT ngày 02/02/2016.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định khoản vay đã được tất toán, Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh N3 – Phòng G đã bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà B quản lý; Đồng thời, Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh N3 – Phòng G cũng đã cung cấp Phiếu yêu cầu xóa thế chấp cho bà B để đi làm thủ tục xóa thế chấp. Nhưng do bận công việc nên bà B chưa đi làm thủ tục được.

Qua làm việc Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh N3 xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên không còn được thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh N3. Hiện nay Ngân hàng TMCP N2 không còn có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

Do đó, Tòa án không đưa Ngân hàng TMCP N2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Trần Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 7,2m² tọa lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà B. Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thành T chấm dứt hành vi cản trở bà B thực hiện quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 7,2m² nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định phần đất tranh chấp thuộc đường mương thoát nước chung với bề rộng khoảng 01m đã có từ rất lâu, nằm giữa ranh thửa đất số 534 của bà Trần Thị B, thửa đất số 536 của bà Nguyễn Thị M, thửa đất số 1760 tờ bản đồ 54 của ông Nguyễn Thành T; Đồng thời, đường mương thoát nước chung này còn kéo dài qua

ranh các thửa đất khác để dẫn nước thoát ra sông S. Việc hộ gia đình bà Trần Thị B thực hiện san lấp đường mương thoát nước chung này là hành vi trái pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số I 255085 cấp ngày 22/5/1998 cho bà Trần Thị B đối với thửa đất 534, 501 số tờ bản đồ C2 toạ lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AB 108247 cấp ngày 15/5/2005 cho bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất 536 số tờ bản đồ số 5 (C) toạ lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 170556 cấp ngày 02/10/2017 cho ông Nguyễn Thành T đối với thửa đất 1760 số tờ bản đồ 54 toạ lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện các thửa đất 534, 536, 1760 tiếp giáp trực tiếp với nhau, giữa các thửa không có mương thoát nước chung, mương thoát nước công cộng.

Tại Văn bản số 1247/UBND-KT ngày 28/5/2026 Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Qua tra cứu hồ sơ, sơ đồ vị trí các Giấy chứng nhận 03 thửa nêu trên và các thửa giáp ranh không thể hiện tiếp giáp mương nước và chưa có chứng cứ xác định thời điểm, nguồn gốc hình thành mương nước nêu trên.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2026 thì hiện trạng phần đất tranh chấp có nước đọng, thấp trũng hơn phần đất xung quanh, không có dòng nước chảy. Phần đất tranh chấp có cạnh hướng Đông Nam tiếp giáp với thửa 691 của ông Lương Đắc N và cạnh hướng T tiếp giáp với thửa 508 của ông Đào Tấn H hiện trạng không có mương.

Do đó, trình bày của bị đơn về việc phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 7,2m² toạ lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc mương thoát nước chung, mương thoát nước công cộng là không có căn cứ.

[4] Phần đất thuộc thửa 534 của nguyên đơn có tứ cận:

- + Hướng T tiếp giáp với thửa 508 của ông Đào Tấn H (có mương nước làm ranh);
- + Hướng Đông Nam tiếp giáp với thửa 691 của ông Lương Đắc N (có trụ bê tông lười kềm B40 làm ranh);
- + Hướng Đông Bắc giáp mương nước (tiếp giáp đường H - V);
- + Hướng Tây Nam giáp thửa đất số 536 của bị đơn bà Nguyễn Thị M; Thửa đất số 1760 tờ bản đồ 54 của bị đơn ông Nguyễn Thành T (đã có tường bao của ông T và bà M1 làm ranh);

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp là mương ranh thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Trình bày của nguyên đơn là phù hợp với trình bày của người làm chứng ông Đào Tấn H, phù hợp với trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị M tại biên bản hoà giải ngày 27/5/2025 tại UBND phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với trình bày của bị đơn ông T tại biên bản hoà giải ngày 14/5/2025 tại UBND phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ xác định giữa đất của nguyên đơn, bị đơn có mương ranh, sau đó bị đơn đã san lấp và sử dụng hết phần đất của mình.

Như đã phân tích ở trên là không có căn cứ xác định giữa các thửa đất 534, 536, 1760 có mương thoát nước chung, mương thoát nước công cộng. Trong quá trình giải

quyết vụ án và tại phiên tòa các bị đơn, người sử dụng đất liên ranh là ông Đào Tấn H, ông Lương Đắc N đều xác định sử dụng đúng và sử dụng hết phần đất của mình không có tranh chấp. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 7,2m² tọa lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là có cơ sở.

[5] Do có căn cứ xác định diện tích 7,2m² tọa lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên căn cứ Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 nguyên đơn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thành T chấm dứt hành vi cản trở bà B thực hiện quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 7,2m² nêu trên là phù hợp.

[6] Theo Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AB 108247 cấp ngày 15/5/2005 cho bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất 536 số tờ bản đồ số 5 (C) tọa lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Năm 2005 bà M nhận chuyển nhượng diện tích đất 388m² (trong đó có 150m² đất thổ cư) của ông Nguyễn Công M2 và bà Đỗ Thị N1 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AB 108247 ngày 15/5/2005. Đến năm 2017, bà M chuyển nhượng một phần đất có diện tích đất 96,9m² (gồm 60m² ODT và 36,9m² đất CLN) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Thành T.

Tại Biên bản hoà giải ngày 27/5/2025 tại UBND phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: “*Hiện trạng thời điểm tôi nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất tôi đang đứng tên sử dụng có 04 mương ranh dùng cho việc thoát nước*”. Do đó, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng việc cấp, thoát nước của các đương sự. Đồng thời, trong vụ án không có đương sự nào có yêu cầu Tòa án xem xét việc cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 3.293.750 đồng nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá nên Hội đồng xét xử ghi nhận, nguyên đơn đã nộp xong

[8] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về nội dung vụ án, các thủ tục tố tụng, quá trình tiến hành tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Thành T phải chịu án phí theo quy định. Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1946 và có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí nên căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án miễn nộp án phí cho bà Nguyễn Thị M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 144, 147, 157, 227, 228, 229, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 26 Luật Đất đai năm 2024;

Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thành T về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

1.1. Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 7,2m² tọa lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị B.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thành T chấm dứt hành vi cản trở bà Trần Thị B thực hiện quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 7,2m² tọa lạc tại khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện nộp, nguyên đơn đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thành T phải chịu số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Bị đơn bà Nguyễn Thị M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Thành T có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Nguyễn Thị M vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 16 - TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, HS.

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

Trần Hải Nam