

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 09/2026/DS-ST
Ngày 24-02-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Hữu Trí.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Di và bà Nguyễn Thị Quế Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 24 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2022/TLST-DS ngày 16/11/2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 03/TB-TA ngày 13/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn H (có mặt), sinh năm 1965 và bà Vưu Kim H1 (vắng mặt), sinh năm 1971. Cùng Địa chỉ: F V, tổ C, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Số điện thoại: 0909983269.

(Bà Vưu Kim H1 ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Phan Văn H)

- Bị đơn: Bà Lâm Thị Thúy L (có mặt), sinh năm 1977 và ông Lâm Hoàng N (có mặt), sinh năm 1978. Cùng Địa chỉ: Tổ E, ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Số điện thoại: 0987260807 - 0797038128.

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Thúy L và ông Lâm Hoàng N: Ông Lâm Hữu T (có mặt), sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

(theo Giấy ủy quyền công chứng ngày 07/5/2024)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Phan Văn H và bà Vuur Kim H1 do ông Phan Văn H đại diện trình bày:**

Ngày 05/01/2019, Vợ chồng ông Phan Văn H và bà Vuur Kim H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã T của ông Đỗ Mộc S năm 1955, phần đất này giáp ranh với đất của vợ chồng bà Lâm Thị Thúy L, ông Lâm Hoàng N. Khi chuyển nhượng đất đã có ranh giới là hàng rào lưới B40, trụ bê tông do ông Lâm Hữu T (cha ông L1) cắm. Thời điểm chuyển nhượng, ông H, bà H1 có tiến hành đo đạc lại, và xác định lại ranh giới mốc giới. Các bên đã thỏa thuận thống nhất theo ranh giới hiện trạng, được thỏa thuận trong biên bản ngày 05/4/2019 lập tại UBND xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ). Các bên đã thống nhất thỏa thuận trong biên bản. Phần đất của ông H, bà H1 gồm các thửa đất số 153, 154, 155, 170, 175, 1386, 1387, 1388, 1389 tờ bản đồ số 06 tại xã T (các thửa 1386, 1387, 1388, 1389 được tách từ thửa 162, tờ bản đồ số 06).

Sau đó nhà nước thu hồi làm đường, nâng cấp tỉnh lộ 44B qua xã T thì căn cứ vào biên bản thỏa thuận ngày 05/4/2019, bà L đã nhận phần tiền là 90.000.000 đồng, là phần đất của ông H, bà H1 cam kết cho bà L được thể hiện trong biên bản 05/4/2019.

Vị trí đất của ông H, bà H1 tiếp giáp với thửa đất số 156, tờ bản đồ 06 tại xã T của vợ chồng bà L.

Ông H, bà H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ681993, CQ681994, CQ681995 đối với các thửa 1387, 1388, 1389, tờ bản đồ số 06 tại xã T. Vợ chồng bà L tự ý cắm trụ bê tông qua phần đất của ông H, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận nêu trên để di chuyển toàn bộ ranh giới lấn sang phần đất của ông H, bà H1 đang sử dụng. Vị trí lấn ranh như sau:

- Vị trí đất bị lấn chiếm phía sau hậu các thửa đất số 1387,1388,1389, tờ bản đồ số 06, chiều dài 60m x chiều rộng 1m = 60m², cụ thể thửa 1387 bị lấn 18,24 m², thửa 1388 bị lấn 21,68 m², thửa 1389 bị lấn 20,08 m².

- Vị trí đất bị lấn chiếm đối các thửa đất số 175,170,153,155, tờ bản đồ số 6 chiều dài 80m x chiều rộng 0,6m = 48 m², cụ thể thửa 153 bị lấn 3m², thửa 155 bị lấn 15m², thửa 170 bị lấn 18 m², thửa đất 175 bị lấn 12 m².

Như vậy tổng diện tích lấn ranh đất tại các thửa nêu trên là 108 m² mà vợ chồng bà L đã lấn ranh sang phần đất của ông H, bà H1 đang quản lý và sử dụng, đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 31/3/2022, UBND xã T có lập biên bản hòa giải không thành, nên ông H, bà H1 làm đơn khởi kiện. Quá trình hòa giải, ông H, bà H1 yêu cầu cụ thể như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên buộc vợ chồng bà Lâm Thị Thúy L, ông Lâm Hoàng N tháo dỡ di dời toàn bộ hàng rào, trụ bê tông ra khỏi phần đất lấn chiếm, và trả lại phần đất lấn chiếm cho ông H, bà H1 như sau:

- Trả lại phần đất lấn chiếm các thửa đất số 1387, 1388, 1389, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) chiều dài 60m x chiều rộng 1m = 60 m², cụ thể diện tích thửa 1387 bị lấn 18,24 m², thửa 1388 bị lấn 21,68 m², thửa 1389 bị lấn 20,08 m².

- Trả lại phần đất lấn chiếm đối các thửa đất số 175, 170, 153, 155, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) chiều dài 80m x chiều rộng 0,6m = 48 m², cụ thể diện tích thửa 153 bị lấn 3m², thửa 155 bị lấn 15m², thửa 170 bị lấn 18m², thửa đất 175 bị lấn 12m².

Tại phiên tòa, ông H không nêu được cụ thể yêu cầu khởi kiện, nhưng khi được hỏi thì ông H xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên đối với các phần đất và thửa đất nêu trên.

*** *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là bà Lâm Thị Thúy L và ông Lâm Hoàng N thống nhất trình bày:***

Vợ chồng ông H khẳng định là vợ chồng bà L lấn chiếm, đồng thời nói gia đình bà L không chấp hành biên bản hoà giải của UBND xã T ngày 05/4/2019. Nhưng ngược lại bản thân ông H có chấp hành chưa. Bà L nhớ không nhầm là giữ nguyên hiện trạng không tranh chấp.

Đến ngày 05/11/2021, ông H làm đơn gửi UBND xã T nội dung là gia đình ông bị mất 1.066,8 m², khả năng là nằm trong đất của vợ chồng bà L và trồng cây xà cừ, nhánh và tàng cây gây trở ngại cho ông sản xuất. Vợ chồng bà L được UBND xã mời lên tiếp tục giải quyết, ông H không đồng ý nên ông tiếp tục khiếu nại đến UBND huyện và UBND huyện đã có công văn số 1935/UBND –TNMT ngày 03/3/2022 về việc trả lời đơn kiến nghị của ông H. Sau đó ông H kiện vợ chồng bà L.

Vợ chồng bà L làm ruộng rẫy để lo cuộc sống không thể để vợ chồng ông H cứ tranh chấp khởi kiện. Vì vậy, vợ chồng bà L có hợp đồng đo đạc lại ranh đất cắm mốc vào ngày 03/3/2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện đo và chỉ ranh giới cắm cọc mốc. Vợ chồng bà L thiết nghĩ việc làm của vợ chồng bà L là phù hợp, tránh sự chồng lấn có nhiều phát sinh tranh chấp, mâu thuẫn với người liên kề. Việc ông H xét thấy vợ chồng bà L làm không đúng ranh thì ông có quyền hợp đồng đo đạc lại, nếu vợ chồng bà L lấn thì vợ chồng bà L là người có trách nhiệm trả lại diện tích mình đã lấn chiếm; còn nếu đúng thì đất của vợ chồng bà L có giấy tờ trong sơ đồ địa chính nhà nước công nhận thì vợ chồng bà L phải rào lấp lại để giữ đất; về phía ông H cũng thế.

Bà L yêu cầu ông H cung cấp đầy đủ chứng cứ.

Gia đình vợ chồng bà L chỉ muốn giải quyết đất đai của ai thì người ấy quản lý, sử dụng; hàng rào là tạm thời để giữ không cho trâu bò phá hoa màu, cây trái, chưa phải hàng rào chính thức nên ông H không có quyền ngăn cản vợ chồng bà L; mục đích là chấm dứt tranh chấp cả 2 bên.

Bà L yêu cầu đất của ai trả cho người nấy. Không phải bà L không theo yêu cầu trong biên bản đã ký; ông H không giữ lời hứa mà kiện vợ chồng bà L, cho nên

vợ chồng bà L muốn chuyện phải rõ, chứ ông H bán cho người khác nữa thì sau cứ thừa kiện hoài sao được.

Vợ chồng bà L không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H.

*** Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Thúy L và ông Lâm Hoàng N là ông Lâm Hữu T trình bày:**

Ông Lâm Hữu T là cha của ông Lâm Hoàng N. Gia đình ông chỉ muốn giải quyết đất đai của ai thì người ấy quản lý, sử dụng; hàng rào là tạm thời để giữ không cho trâu bò phá hoa màu, cây trái, chưa phải hàng rào chính thức nên ông H không có quyền ngăn cản vợ chồng bà L; mục đích là chấm dứt tranh chấp cả 2 bên.

Đối với phần đất 155/1 đã trả lại cho ông H thì đồng ý trả lại cho ông H.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến** về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ vật kiến trúc trả lại quyền sử dụng đất các thửa đất sử dụng không có căn cứ pháp luật.

- Đối với 15 m² thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 6 tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ), do các đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xem xét, giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất ở xã L, Thành phố Hồ Chí Minh đối với bị đơn. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H và bà Vu Kim H1 về việc đòi một phần đất đối với các thửa đất số 1387, 1388, 1389, 153, 155, 170 và 175, tờ bản đồ số 6 tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh):

Về nguồn gốc đất: Căn cứ hồ sơ cấp đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp cho Tòa án và quá trình đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ thì vợ chồng ông H có quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1387, 1388, 1389, 153, 170 và 175, tờ bản đồ số 6 tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ). Riêng đối với thửa 155, tờ bản đồ số 6 tại xã T thì vợ chồng ông H, bà H1 và vợ chồng bà L, ông N mỗi bên đang quản lý, sử dụng 1 phần và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Xét thấy:

Theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 16/5/2024 theo sự chỉ ranh của ông Phan Văn H và ông Lâm Hoàng N thể hiện:

- Tổng diện tích phần tranh chấp là 79,8 m² gồm các thửa 1415/1, 170/1, 155/1, 1415/2, 159/2 và 1389/1. Trong các thửa này thì có 6,8 m² đất thuộc thửa 1389/1 và 4,4 m² đất thuộc thửa 170/1 là thuộc quyền sử dụng của ông H, bà H1 mà thực tế bà L và ông N đang quản lý, sử dụng theo sự chỉ ranh của 2 bên nên có căn cứ chấp nhận buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 2 phần đất này. Mặt khác cũng theo sơ đồ này thì có 3,4 m² đất thuộc thửa 170/2 là thuộc quyền sử dụng của ông H, bà H1 mà thực tế bà L và ông N đang quản lý, sử dụng nên có căn cứ chấp nhận: buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 3,4 m² đất này.

- Đối với các thửa đất 1387, 1388, 153 và 175, tờ bản đồ số 6 tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) thì ông H và bà H1 vẫn đang quản lý, sử dụng; bà L và ông N không lấn sang các thửa đất này nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà H1 về việc đòi 1 phần đất đối với các thửa đất này.

Riêng đối với thửa đất 155, tờ bản đồ số 6 tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) mặc dù chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai nhưng thực tế nguyên đơn đang quản lý, sử dụng 1 phần và bị đơn đang quản lý, sử dụng 1 phần. Và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận được là bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 7 m² đất thuộc thửa 155/1 theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ xác nhận ngày 16/5/2024 và bị đơn xác nhận đã di dời hàng rào ra khỏi phần đất 7 m² này. Do đó, ghi nhận nội dung này của 2 bên.

[3] Về chi phí tố tụng (đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá và thu thập tài liệu, chứng cứ) là 13.220.000 đồng:

Ông H và bà H1 khởi kiện tranh chấp 7 phần đất và được chấp nhận đối với 3 phần đất, còn 4 phần đất không được chấp nhận nên ông H và bà H1 phải chịu: $4/7 \times 13.220.000$ đồng = 7.554.000 đồng (làm tròn đến số ngàn đồng).

Bà L và ông N phải chịu: 13.220.000 đồng - 7.554.000 đồng = 5.666.000 đồng.

Ông H và bà H1 đã nộp tạm ứng 13.220.000 đồng. Do đó, buộc bà Lâm Thị Thúy L và ông Lâm Hoàng N phải liên đới trả cho ông Phan Văn H và bà Vu Kim H1 5.666.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H và bà H1 phải chịu 300.000 đồng; bà L và ông N phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật

tổ tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 175 của Bộ luật Dân sự; các Điều 4, 12 và 26 của Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H và bà Vuur Kim H1:

Buộc bà Lâm Thị Thúy L và ông Lâm Hoàng N:

- Trả cho ông Phan Văn H và bà Vuur Kim H1 6,8 m² đất thuộc thửa 1389/1, tờ bản đồ số 6 tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 16/5/2024.

- Trả cho ông Phan Văn H và bà Vuur Kim H1 4,4 m² đất thuộc thửa 170/1 và 3,4 m² đất thuộc thửa 170/2, tờ bản đồ số 6 tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 16/5/2024.

- Tháo dỡ, di dời cây trồng, vật kiến trúc (nếu có) ra khỏi 3 phần đất 6,8 m²; 4,4 m² và 3,4 m² nêu trên.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Phan Văn H, bà Vuur Kim H1 và bà Lâm Thị Thúy L, ông Lâm Hoàng N:

Bà Lâm Thị Thúy L, ông Lâm Hoàng N đồng ý trả cho ông Phan Văn H, bà Vuur Kim H1 7 m² đất thuộc thửa 155/1 theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ xác nhận ngày 16/5/2024 và bà Lâm Thị Thúy L, ông Lâm Hoàng N đồng ý di dời hàng rào, trụ bê tông ra khỏi phần đất này.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H và bà Vuur Kim H1 về việc đòi bà Lâm Thị Thúy L và ông Lâm Hoàng N trả: 18,24 m² thuộc thửa đất số 1387; 21,68 m² thuộc thửa đất số 1388; 3 m² thuộc thửa đất số 153 và 12 m² thuộc thửa đất số 175, cùng tờ bản đồ số 6 tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về chi phí tố tụng (đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá và thu thập tài liệu, chứng cứ) là 13.220.000 đồng:

- Ông H và bà H1 phải chịu 7.554.000 đồng và đã nộp xong.

- Bà L và ông N phải chịu: 5.666.000 đồng. Nên buộc bà L và ông N phải liên đới trả cho ông H và bà H1 5.666.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông H và bà H1 phải chịu 300.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 09238 ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do đó, ông H và bà H1 được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 2.700.000 đồng.

- Bà L và ông N phải chịu 300.000 đồng.

6. 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 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 24/02/2026).

(Kèm theo Bản án này là Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 16/5/2024).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- VKSND Khu vực 13;
- THADS TPHCM;
- Sở Tư pháp TPHCM;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ số 33;
- Đương sự;
- Lưu.

(Đã ký)

Đỗ Hữu Trí