

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 60/2025/DS-ST
Ngày: 18-9-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, bồi thường thiệt hại về tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Đẹp

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Vững.

Ông Nguyễn Thanh An.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Hà - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 230/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn B, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Băng C, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Sơn Lam, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Võ Văn B trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 496, tờ bản đồ số 5, diện tích 484m² tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất số 496 ông nhận chuyển nhượng từ người khác và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên cơ sở trích

lục bản đồ địa chính, không có đo đạc diện tích thực tế. Giáp ranh với thửa đất số 496 là thửa đất số 3316 của bà Nguyễn Thị Băng C. Ranh giới giữa thửa đất số 496 và thửa đất số 3316 là một bờ ranh thửa có chiều ngang khoảng 01m, chiều dài khoảng 17m. Đến năm 2017, ông xây dựng nhà thì phát sinh tranh chấp ranh đất với bà Nguyễn Thị Băng C, lúc đó bà C cho rằng ông cất nhà lấn qua thửa đất số 3316 của bà C. Quá trình phát sinh tranh chấp kéo dài thì Ủy ban nhân dân xã P, huyện Cần Giuộc đã tiến hành hòa giải nhiều lần, do tình làng nghĩa xóm nên ông và bà C thống nhất thỏa thuận trong biên bản hòa giải ngày 02/11/2022 và thực hiện cắm ranh theo biên bản giao ranh đất ngày 06/3/2023 của Ủy ban nhân dân xã P. Tuy nhiên sau đó thì bà C không đồng ý mà cấm cọc ranh sát bức tường nhà của ông và đào đất móng nhà ông bị nứt tường nghiêm trọng làm cho máng xối hứng nước nhà ông bị chảy nước vào nhà và qua khảo sát của thợ hồ xây dựng thì phải sửa chữa lại với số tiền khoảng 50.000.000 đồng. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu bà C phải trả lại cho ông phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 13m² (có chiều dài khoảng 17m; chiều ngang 1 cạnh là 1m, chiều ngang cạnh còn lại là 0,5m) và phải bồi thường cho ông thiệt hại do bà C đào đất làm móng nhà ông bị nứt phải sửa chữa với số tiền là 50.000.000 đồng. Qua kết quả đo đạc diện tích thực tế trong Mẫu trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024 thì ông đã biết ranh đất của ông và bà Châu nên ông rút lại yêu cầu khởi kiện đòi bà C trả lại đất. Ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu phản tố của bà C vì khi ông xây nhà thì chồng bà Châu đã chỉ ranh đất cho ông và có người làm chứng. Ông không đồng ý bồi thường giá trị của 02 cây chuông vàng, mỗi cây 1.500.000 đồng theo yêu cầu của bà C.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Băng C trình bày:

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 3316, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.025m² tọa lạc tại ấp Thanh Trung, xã P, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất số 3316 là do bà nhận chuyển nhượng từ người khác và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/10/2013, khi cấp giấy có tiến hành đo đạc diện tích thực tế và đã có cọc ranh bê tông với các thửa đất giáp ranh. Ranh giới giữa thửa đất số 496 và thửa đất số 3316 có 02 trụ cọc bê tông ở hai đầu và 01 trụ bê tông ở giữa. Khi ông B xây nhà đã xây trùm lên các cây cọc ranh làm mất trụ cọc xi măng nên vào năm 2022 bà cấm lại cọc ranh sát vách tường nhà ông B thì ông B không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Do tình làng nghĩa xóm nên bà và ông B đã thỏa thuận thống nhất hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã P theo biên bản hòa giải ngày 02/11/2022 và thực hiện cắm ranh giữa hai bên theo biên bản giao ranh đất ngày 06/3/2023 của Ủy ban nhân dân xã P. Tuy nhiên sau đó gia đình ông B thường xuyên vứt rác qua đất nhà bà nên bà có tác động vào móng đà nhà ông B xây trên phần đất thuộc thửa đất số 3316 của bà thì ông B nói bà phá hoại tài sản nhà ông B và yêu cầu bồi thường thì bà không đồng ý. Bà không đồng ý trả lại đất cho ông B vì thực tế ông B không biết được diện tích đất mà ông B tranh chấp là bao nhiêu và bà cũng không đồng ý bồi thường chi phí sửa chữa nhà theo yêu cầu của ông B là 50.000.000

đồng. Qua kết quả đo đạc thì bà yêu cầu ông Võ Văn B phải tháo dỡ nhà trả lại cho bà quyền sử dụng đất tại khu D (13m²) và khu E (6,3m²) thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024. Bà yêu cầu bồi thường giá trị của 02 cây chuông vàng mà ông B đã chặt của bà, mỗi cây trị giá 1.500.000 đồng.

Vụ án được Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn B rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bà Nguyễn Thị Băng C trả lại đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí sửa chữa nhà là 50.000.000 đồng. Ông vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày ông không đồng ý tháo dỡ nhà trả lại đất theo yêu cầu phản tố của bà C vì khi ông xây nhà thì chồng bà Châu đã chỉ ranh đất cho ông và có người làm chứng. Ông không đồng ý bồi thường giá trị của 02 cây chuông vàng, mỗi cây 1.500.000 đồng theo yêu cầu của bà C.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Băng C vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu ông Võ Văn B phải tháo dỡ nhà trả lại cho bà quyền sử dụng đất tại khu D (13m²) và khu E (6,3m²) thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024. Đồng thời yêu cầu bồi thường giá trị của 02 cây chuông vàng mà ông B đã chặt của bà, mỗi cây trị giá 1.500.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Sơn Lam thống nhất với ý kiến trình bày của bà Châu. Ông xác định ông và bà C không có chỉ ranh đất cho ông B khi ông B xây nhà như lời trình bày của ông B.

Kiểm sát viên đại diện **Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn quy định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, của Thẩm phán kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Văn B rút lại yêu cầu đòi bà Nguyễn Thị Băng C trả lại đất và rút lại yêu cầu bà Châu bồi thường số tiền 50.000.000 đồng để sửa chữa lại nhà. Việc rút yêu cầu khởi kiện của ông B là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Băng C yêu cầu ông Võ Văn B phải tháo dỡ nhà trả lại cho bà quyền sử dụng đất tại khu D (13m²) và khu E (6,3m²) thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty

TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024.

Nguồn gốc thửa đất số 496, tờ bản đồ số 05 là của ông Phạm Thành Phương được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/2002 trên cơ sở kê khai cấp giấy, không có đo đạc thực tế. Sau đó ông Phương chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Sắt và ông Sắt được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/2008 trên cơ sở trích lục bản đồ địa chính. Đến ngày 21/3/2011, ông Sắt cùng vợ là bà Võ Thị Một chuyển nhượng thửa đất 496 cho ông Võ Văn B và ngày 08/4/2011 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 484m². Theo hồ sơ địa chính thể hiện quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B không có đo đạc diện tích thực tế mà căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính.

Thửa đất số 3316 (tách từ thửa 495) có nguồn gốc của bà Phạm Thị Hai và ông Nguyễn Văn Thân. Vào ngày 08/10/2013, bà Hai và ông Thân chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Băng C và bà Châu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013 có diện tích là 1.025m². Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C thể hiện quá trình cấp giấy có kiểm tra hiện trạng và đo đạc diện tích thực tế. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024 thì phần đất đang tranh chấp gồm: Khu D (diện tích 13m²) thuộc một phần thửa đất số 3316, tờ bản đồ số 05 cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Băng C, trong đó diện tích nhà của ông B là 8,1m². Khu E (diện tích 5,7m²) thuộc một phần thửa đất số 3316, tờ bản đồ số 05 cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Băng C, trong đó diện tích nhà ông B là 0,6m². Do đó bà C yêu cầu ông B phải trả lại quyền sử dụng đất tại khu D và khu E là có căn cứ. Tuy nhiên trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà xây dựng kiên cố của ông B nên việc tháo dỡ một phần căn nhà để trả lại đất sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu căn nhà, do đó chấp nhận yêu cầu của bà C buộc ông B hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại Khu D và Khu E để ông B được quyền sử dụng phần đất trên.

Về yêu cầu bồi thường giá trị của 02 cây chuông vàng mà ông B đã chặt của bà C, mỗi cây trị giá 1.500.000 đồng. Xét thấy: Trong biên bản ngày 08/7/2022 lập tại Công an xã P, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An có nội dung ông B xác định nếu phần đất tranh chấp của ông Lam, bà Châu thì ông B sẽ bồi thường giá trị hai cây chuông vàng đã chặt là 3.000.000 đồng. Do đó bà Châu yêu cầu ông B bồi thường giá trị hai cây chuông vàng là 3.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tranh chấp phát sinh giữa ông Võ Văn B và bà Nguyễn Thị Băng C là tranh chấp phần diện tích đất tiếp giáp giữa thửa đất số 496 và thửa đất số 3316, cùng tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà C có yêu cầu bồi thường thiệt hại giá

trị hai cây chuông vàng. Do đó xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”, các thửa đất tọa lạc tại huyện C, tỉnh Long An vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc theo quy định tại Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 9 Điều 26, các Điều 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh kế thừa quyền, nghĩa vụ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B: Qua kết quả đo đạc diện tích thực tế của thửa đất số 496 và thửa đất số 3316, cùng tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Đ, xã P, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024 thì nguyên đơn ông Võ Văn B rút lại yêu cầu bà Châu trả lại phần đất lấn chiếm và rút lại yêu cầu bà Châu bồi thường số tiền 50.000.000 đồng để ông B sửa chữa lại nhà. Việc rút yêu cầu khởi kiện của ông B là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Băng C yêu cầu ông Võ Văn B phải tháo dỡ nhà trả lại cho bà Châu quyền sử dụng đất tại khu D ($13m^2$) và khu E ($6,3m^2$) thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024. Bà Châu yêu cầu ông B bồi thường giá trị của 02 cây chuông vàng mà ông B đã chặt của bà, mỗi cây trị giá 1.500.000 đồng.

[2.2.1] Về yêu cầu tháo dỡ nhà trả đất:

Qua xem xét thẩm định tại chỗ cùng kết quả đo đạc thực tế quyền sử dụng đất tranh chấp thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024 thì phần diện tích đất tranh chấp gồm: Khu D (diện tích $13m^2$) thuộc một phần thửa đất số 3316, tờ bản đồ số 05 cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Băng C, trong đó diện tích nhà của ông B là $8,1m^2$. Khu E (diện tích $5,7m^2$) thuộc một phần thửa đất số 3316, tờ bản đồ số 05 cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Băng C, trong đó diện tích nhà ông B là $0,6m^2$.

Về nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Nguồn gốc thửa đất số 496, tờ bản đồ số 05 là của ông Phạm Thành Phương được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/2002 trên cơ sở kê khai cấp giấy, không có đo đạc thực tế. Sau đó ông Phương chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Sắt và ông Sắt được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/2008 trên cơ sở trích lục bản đồ địa chính. Đến ngày 21/3/2011, ông Sắt cùng vợ là bà Võ Thị Một chuyển nhượng thửa đất 496 cho ông Võ Văn B và ngày 08/4/2011 ông B

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 484m². Theo hồ sơ địa chính thể hiện quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B không có đo đạc diện tích thực tế mà căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính.

Đối với thửa đất số 3316 (tách từ thửa 495) có nguồn gốc của bà Phạm Thị Hai và ông Nguyễn Văn Thân. Vào ngày 08/10/2013, bà Hai và ông Thân chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Băng C và bà Châu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013 có diện tích là 1.025m². Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C thể hiện quá trình cấp giấy có kiểm tra hiện trạng và đo đạc diện tích thực tế. Hình thể, kích thước các cạnh của thửa đất số 3316 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giống với kích thước thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại Điều 12 Thông tư số 24/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất cấp cho bà Châu tại thửa đất số 3316. Quá trình sử dụng đất thì ông B cho rằng năm 2017 ông xây dựng nhà thì bà C cùng chồng bà Châu là ông Nguyễn Sơn Lam đã chỉ ranh đất. Tuy nhiên bà Châu và ông Lam không thừa nhận có chỉ ranh. Qua kết quả đo đạc do ông B và bà Châu chỉ ranh thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 thì có cơ sở xác định do khi ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc kiểm tra diện tích thực tế nên ông B không xác định được ranh giới của thửa đất số 496 của ông. Do đó bà Châu yêu cầu ông B trả lại phần đất tranh chấp là có căn cứ.

Tuy nhiên trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà của ông B nên bà Châu yêu cầu ông B phải tháo dỡ một phần căn nhà có diện tích 8,1m² trên Khu D và 0,6m² nhà trên Khu E thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024 để trả lại đất sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của toàn bộ căn nhà của ông B nên chỉ có thể buộc ông B hoàn trả lại giá trị phần diện tích đất lấn chiếm cho bà C. Theo Chứng thư Thẩm định giá số 020/2024/561-HD/TĐG LA-BDS ngày 20/11/2024 của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức xác định giá trị quyền sử dụng đất tại khu E (10m²) là 11.300.000 đồng, Khu D (13m²) là 14.690.000 đồng. Do đó tổng giá trị quyền sử dụng đất mà ông B có trách nhiệm hoàn trả cho bà Châu là 25.990.000 đồng để ông B được quyền sử dụng phần đất tại khu E và khu D trong Mảnh trích đo. Đồng thời ông B và bà Châu có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2.2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Châu yêu cầu ông B bồi thường giá trị của hai cây chuông vàng là 3.000.000 đồng:

Trong biên bản ngày 08/7/2022 lập tại Công an xã P, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An có nội dung ông B xác định nếu phần đất tranh chấp của ông Lam, bà Châu thì ông B sẽ bồi thường giá trị hai cây chuông vàng mà ông B đã chặt là 3.000.000 đồng. Từ những phân tích tại đoạn [2.2.1] đã xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà Châu. Do ông B chặt 02 cây chuông vàng của bà Châu nên ông B có trách nhiệm phải bồi thường giá trị của hai cây chuông vàng là 3.000.000 đồng. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà C là có căn cứ chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá là 20.200.000 đồng thì ông B phải chịu toàn bộ, ông B đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn B chịu 600.000 đồng án phí do yêu cầu phản tố của bà C được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị Băng C được chấp nhận yêu cầu phản tố nên không phải chịu án phí. Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Băng C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Thông tư số 24/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Băng C trả quyền sử dụng đất lấn chiếm.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Băng C bồi thường chi phí sửa chữa nhà là 50.000.000 đồng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Băng C.

3.1. Buộc ông Võ Văn B phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Băng C giá trị quyền sử dụng đất là 25.990.000 đồng để ông Võ Văn B được quyền sử dụng đất tại khu D (13m²) và khu E (6,3m²) thuộc một phần thửa đất số 3316, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh)

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Băng C. (Vị trí, diện tích, tứ cận khu D (13m²) và khu E (6,3m²) được thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/11/2024).

Ông Võ Văn B và bà Nguyễn Thị Băng C có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

3.2. Buộc ông Võ Văn B bồi thường cho bà Nguyễn Thị Băng C giá trị của 02 cây chuông vàng là 3.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn B chịu 20.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và thẩm định giá. Ông B đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn B chịu 600.000 đồng án phí được khấu trừ vào số tiền 1.550.000 đồng do ông B nộp tại biên lai thu số 0012467 và 0012468 cùng ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. Hoàn trả lại cho ông Võ Văn B số tiền 950.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Băng C 1.125.000 đồng tạm ứng án phí do bà Châu nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc theo biên lai thu số 0013762 ngày 09/12/2024 và biên lai thu số 0014161 ngày 17/3/2025.

6. Về quyền, thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 7, tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Phan Thị Đẹp

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

—

Phan Thị Đẹp

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Nguyễn Ngọc Thám

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Nguyễn Ngọc Thám

