

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: 65/2025/DS-ST

Ngày: 20-9-2025

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 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 Trần Văn Đoàn.

Ông Nguyễn Minh Chí.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Quang Khải - 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:** Ông Phạm Duy Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 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: 230/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Số 140/13, đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Vi: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1974; Địa chỉ liên hệ: Phòng A1.06.02 Tòa nhà G, số 23 đường Ph, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 6 năm 2024)

- **Bị đơn:** Ông Phạm Văn H, sinh năm 1961. Địa chỉ cư trú: A19/1, ấp 1, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 6 năm 2024 của bà Nguyễn Thị V cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Vi trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị V là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất diện tích 300m² thuộc thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 5, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số phát hành DB 346881, số vào sổ: CH14736 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/3/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật ngày 12/5/2021.

Nguồn gốc thửa đất là do bà V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Thanh. Ông Phạm Văn H là chủ sử dụng phần đất liền kề đất của bà V, số thửa 1723, tờ bản đồ số 5. Bà V phát hiện ông Phạm Văn H đã lấn chiếm phần đất của bà V (diện tích khoảng 60,4m²: chiều ngang mặt tiếp giáp thửa đất 1767 là 1,5m, phần tiếp giáp đường Phạm Thị Nhiều là 1,4m; dài 42m) để làm đường đi cho đất của ông. Khi phát hiện, bà V có yêu cầu ông H tháo dỡ phần lấn chiếm, trả lại nguyên trạng đất của bà V, tuy nhiên ông H không thực hiện. Vì vậy, bà V đã có đơn gửi chính quyền địa phương yêu cầu ông H phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm. Ủy ban nhân dân xã L (nay là Ủy ban nhân dân xã L) đã tiến hành kiểm tra hiện trạng đất, mời hòa giải nhiều lần nhưng ông Phạm Văn H không đến, không hợp tác.

Do đó bà Nguyễn Thị V yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn H trả lại cho bà V phần đất đã lấn chiếm có diện tích khoảng 60,4m² thuộc thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 5, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB 346881, số vào sổ: CH14736 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/3/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật ngày 12/5/2021. Qua kết quả đo đạc diện tích thực tế trong Mảnh trích đo địa chính số 211-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Cần Giuộc duyệt ngày 30/6/2025 thì bà V yêu cầu ông Phạm Văn H phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 64m² tại Khu A1 thuộc thửa đất số 1722 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V và ông Phạm Văn H phải tự tháo dỡ phần bê tông trên đất lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Văn H đã được Tòa án thông báo nội dung khởi kiện của bà V cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo và các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng ông H vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng mà không có ý kiến.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân 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 tư cách người tham gia tố tụng chính xác, 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:

Nguồn gốc thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 5, diện tích 300m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) là do bà V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Thanh vào ngày 22/4/2021. Nguồn gốc thửa đất số 1723, tờ bản đồ số 5, diện tích 300m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) của ông Phạm Văn H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H. Khi nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đã có tiến hành đo đạc diện tích thực tế của các thửa đất. Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 211-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Cần Giuộc duyệt ngày 30/6/2025 thì phần đất tranh chấp có diện tích là 64m² tại Khu A1 thuộc thửa đất số 1722 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Ông H không cung cấp chứng cứ chứng minh ông H có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất 64m² tại khu A1 nên có cơ sở xác định ông H lấn chiếm phần đất tại khu A1 trong Mạnh trích đo nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26 và Điều 31 Luật Đất đai để buộc ông H trả lại phần đất lấn chiếm 64m² thuộc thửa đất số 1722 của bà V. Do ông H xây dựng nền bê tông trên phần đất lấn chiếm nên đề nghị buộc ông H phải tự tháo dỡ nền bê tông để trả lại đất cho bà V. Từ những phân tích nêu trên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp phát sinh giữa bà Nguyễn Thị V với ông Phạm Văn H là tranh chấp phần diện tích đất tiếp giáp giữa thửa đất số 1722 và thửa đất số 1723, cùng tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện C, tỉnh Long An đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” được quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An theo quy định tại các Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh kế thừa quyền và nghĩa vụ.

[1.2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bị đơn ông Phạm Văn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông Phạm Văn H.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V:

Nguồn gốc thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 5, diện tích 300m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) là do bà V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Thanh vào ngày 22/4/2021 có đo đạc diện tích thực tế.

Nguồn gốc thửa đất số 1723, tờ bản đồ số 5, diện tích 300m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) của ông Phạm Văn H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H có đo đạc diện tích thực tế.

Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 211-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Cần Giuộc duyệt ngày 30/6/2025 thì phần đất tranh chấp có diện tích là 64m² tại Khu A1 thuộc thửa đất số 1722 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Vị trí các cạnh của thửa đất số 1722 trong Mạnh trích đo địa chính số 211-2025 giống kích thước các cạnh khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó bà V yêu cầu ông Phạm Văn H phải trả lại phần đất lấn chiếm là có căn cứ.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện hiện trạng phần đất tranh chấp là nền bê tông có kết cấu bê tông đá 1x2, không cốt thép, dày 5cm, lán vừa xi măng, làm đường đi nội bộ, phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 1722 là đất trống. Ông Phạm Văn H đổ bê tông trên phần đất lấn chiếm để làm lối đi nên ông H có trách nhiệm phải tự tháo dỡ phần bê tông để trả lại đất cho bà V. Vị trí, kết cấu nền bê tông được thể hiện trong chứng thư Thẩm định giá số 020/2025/247-HD/TĐG LA-BDS ngày 14/7/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Hồng Đức.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

[4.1] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và thẩm định giá là 25.300.000 đồng. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn ông Phạm Văn H phải chịu toàn bộ để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị V.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, Điều 5, 147, 157, 165, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 25, 26 và 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ các Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 26, 31 Luật Đất đai; Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V đối với bị đơn ông Phạm Văn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc ông Phạm Văn H phải trả cho bà Nguyễn Thị V phần đất lấn chiếm có diện tích là 64m² thuộc thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V.

(Vị trí, diện tích, tứ cận phần đất thể hiện tại khu A1 (64m²) trong Mạnh trích đo địa chính số 211-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Cần Giuộc duyệt ngày 30/6/2025).

1.2. Buộc ông Phạm Văn H phải tháo dỡ phần nền bê tông có kết cấu bê tông đá 1x2, không cốt thép, dày 5cm, lán vừa xi măng trên phần đất tại khu A1 (64m²) thuộc thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) của bà Nguyễn Thị V (Vị trí, kết cấu nền bê tông được thể hiện trong Mạnh trích đo địa chính số 211-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Cần Giuộc duyệt ngày 30/6/2025 và Chứng thư Thẩm định giá số 020/2025/247-HD/TĐG LA-BDS ngày 14/7/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Hồng Đức).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn H phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá là 25.300.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất qui định tại Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có qui định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà Vi nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 0013102 ngày 27/6/2024.

4. Về quyền, thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

5. 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, 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

