TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 - TÂY NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 238/2026/DS-ST
Ngày: 16-7-2026
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là đất cho ở nhờ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bùi Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Vương; bà Lâm Thị Tợi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Vĩ Khang, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phan Hoàng Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 907/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2025 về "Tranh chấp đòi lại tài sản là đất cho ở nhờ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 244/2026/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Thành C, sinh năm 1977; địa chỉ: Số C, Huỳnh Công G, khu phố I, phường T, tỉnh Tây Ninh.

2. *Bị đơn*: Ông Phạm Hoàng L, sinh năm 1965, ông Phạm Ngọc Á, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh.

Anh C có đơn xin xét xử vắng mặt; ông L, ông Á vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13 tháng 11 năm 2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Thành C trình bày:

Anh là người được thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 418/2025/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, ngày 05/08/2025 "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn là anh, bị đơn anh Trần Vi Anh T. Người liên quan là ông Phạm Hoàng L và ông Phạm Ngọc Á và cũng là bị đơn trong vụ án này.

Theo nội dung bản án, anh và anh Trần Vi Anh T có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án tỉnh Tây Ninh đã tuyên bản án có hiệu lực pháp luật là công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất do anh Trần Vi Anh T chuyển nhượng đất anh. Ngày 09/09/2025, anh đã được Chi nhánh văn phòng Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 04057320 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.848,8 m², tọa lạc tại khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh (thửa cũ là 1632, tờ bản đồ 12).

Trong quá trình tòa án giải quyết vụ án này, trên đất có ông Phạm Hoàng L và ông Phạm Ngọc Á đã cất nhà tạm ở nhờ trên đất. Cha của anh T và anh T đã cho ông L và ông Á ở nhờ trên phần đất này, ông L và ông Á cất 2 nhà tạm sinh sống trên đất.

Vụ án này, ông L và ông Á tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Quá trình làm việc thì ông L và ông Á trình bày rõ ý kiến: "*Tôi đang cất nhà tạm và sinh sống trên phần đất này, sau này đất thuộc về ai nếu cho tôi ở thì tôi ở, nếu không cho ở thì tôi tự di dời đi nơi khác, không yêu cầu gì cả…*".

Sau khi anh khởi kiện thì ông Phạm Ngọc Á đã dọn đi nơi khác sinh sống, nên anh rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Á.

Nay anh đã nhận đất, xây dựng hàng rào B40 xung quanh. Anh không đồng ý để ông Phạm Hoàng L tiếp tục ở trên phần đất này nên đã nhiều lần yêu cầu ông L di dời đi nơi khác nhưng ông L không đồng ý.

Nay anh yêu cầu ông Phạm Hoàng L tháo gỡ, di dời các tài sản của ông L, để trả lại cho anh phần đất nêu trên.

Quá trình giải quyết bị đơn ông Phạm Hoàng L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 10 Điều 11, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37 Luật đất đai 2024, khoản 1 điều 166, khoản 2 Điều 273 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành C, buộc ông Phạm Hoàng L tháo gỡ, di dời các tài sản trên đất, trả lại quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thành C. Ghi nhận anh C đồng ý hỗ trợ ông L 2.000.000 đồng tiền giếng khoan.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Những kiến nghị: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh

Nguyễn Thành C yêu cầu bị đơn ông Phạm Hoàng L tháo dỡ, di dời và trả lại cho anh quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.848,8 m^2. Phần đất tọa lạc khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp đòi lại tài sản là đất cho ở nhờ" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

[2] Về tố tụng: Anh Nguyễn Thành C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Phạm Hoàng L đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung: Anh Nguyễn Thành C yêu cầu ông Phạm Hoàng L có trách nhiệm tháo gỡ, di dời tài sản của ông L, trả lại quyền sử dụng đất cho anh, đồng thời anh hỗ trợ 2.000.000 đồng tiền giếng khoan.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 418/2025/DS-PT ngày 05/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành C và anh Trần Vi Anh T, theo đó công nhận hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng. Trên cơ sở bản án đã có hiệu lực, ngày 09/9/2025 Chi nhánh Văn phòng Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 04057320 cho anh Nguyễn Thành C đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.848,8 m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm ông Phạm Hoàng L và ông Phạm Ngọc Á tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong vụ án này ông L và ông Á đều xác định việc cất nhà tạm trên phần đất tranh chấp là do cha của anh Trần Vi Anh T và anh T cho ở nhờ; đồng thời trình bày rõ trong bản tự khai và biên bản lấy lời khai, nếu sau này người nào được xác định có quyền sử dụng đất này không đồng ý cho tiếp tục ở nhờ thì sẽ tự di dời đi nơi khác và không có yêu cầu gì. Nội dung trình bày này đã được ghi nhận trong quá trình giải quyết vụ án và là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Nguyễn Thành C đã tiếp nhận, quản lý, sử dụng thửa đất và không đồng ý cho ông Phạm Hoàng L tiếp tục ở trên đất; đồng thời đã yêu cầu ông L tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại đất nhưng ông L không thực hiện. Việc ông L tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất khi không được sự đồng ý của người sử dụng đất hợp pháp là đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của anh Nguyễn Thành C.

[5] Xét nguồn gốc việc ông Phạm Hoàng L sử dụng đất chỉ là ở nhờ theo sự đồng ý của người chuyển nhượng trước đây là anh Trần Vi Anh T và gia đình anh T, không có hợp đồng thuê, mượn hoặc giao quyền sử dụng đất hợp pháp nào với anh Nguyễn Thành C. Khi quyền sử dụng đất đã được xác lập hợp pháp

cho anh Nguyễn Thành C thì việc ông Phạm Hoàng L tiếp tục ở nhờ chỉ được thực hiện khi được anh C đồng ý. Anh C không đồng ý nên ông L phải chấm dứt việc sử dụng đất và trả lại đất.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành C; buộc ông Phạm Hoàng L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà tạm và các tài sản thuộc sở hữu của mình trên thửa đất số 171, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.848,8m², tọa lạc tại khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh để trả lại đất cho anh Nguyễn Thành C.

[7] Đối với ông Phạm Ngọc Á đã tự nguyện di dời khỏi thửa đất. Nên anh C rút lại yêu cầu khởi kiện nên ghi nhận.

[8] Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí và chi phí tố tụng: Tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm được xử lý theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án: Ông Phạm Hoàng L phải chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch. Ghi nhận anh C tự nguyện chịu 2.000.000 đồng tiền hỗ trợ giếng khoan và 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, điều 236 Luật Đất đai 2024; Điều 147, 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành C về *"Tranh chấp đòi lại tài sản là đất cho ở nhờ"* đối với ông Phạm Hoàng L.

Buộc ông Phạm Hoàng L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà tạm và các tài sản trên đất thuộc sở hữu của mình, gồm: 01 căn nhà tạm diện tích 4,45 m x 12 m, 01 chuồng gà diện tích 3,5 m x 4 m cùng các tài sản khác trên đất và trả lại quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thành C quản lý, sử dụng tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.848,8 m^2.

Ghi nhận anh Nguyễn Thành C đồng ý hỗ trợ cho ông Phạm Hoàng L số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành C đối với ông Phạm Ngọc Á.

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Về án phí: Ông Phạm Hoàng L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Thành C không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho anh C 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0013548, ngày 27-11-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận anh Nguyễn Thành C tự nguyện chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, anh C đã nộp và chi phí xong.

4. 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 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.

5. Báo cho các đương sự được biết, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 11 - TN;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn (T).

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

(đã ký)

Nguyễn Bùi Toàn