

Bản án số: 177/2025/DS-ST
Ngày: 17-9-2025
*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 12 - TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Ninh;

Bà Nguyễn Thị Thiều.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Nhựt Quang là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên
tòa:*** Lê Thị Hồng Đào – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2024/TLST- DS ngày 19 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 246/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn D, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Cao Thị Ngọc T, sinh năm 1975; địa chỉ: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

+ Ngân hàng N – Chi nhánh T1. Địa chỉ: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án;
nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày:***

Ông và ông D có mối quan hệ họ hàng với nhau, mẹ của ông D là bà Đặng Thị M có mối quan hệ họ hàng chú bác với ông. Nguồn gốc phần đất này là của bà Trần Thị D1 (là mẹ ruột của ông) để lại cho ông. Vào năm 2000, ông có bán 01 phần đất cho ông D phần đất có chiều dài cạnh là 17,5m, cạnh dài 22m (chiều ngang không nhớ dài bao nhiêu nhưng giáp mặt trước đất bà Đặng Thị C, mặt sau giáp phần đất còn lại của ông) giá 05 chỉ vàng. Hai bên có làm giấy tay sang nhượng đất. Khi mua bán không có tiến hành đo đạc cắm trụ ranh. Đặc điểm phân ranh là trụ xi măng hàng rào phía sau nhà bà Đặng Thị C (giáp đường xe) và trụ xi măng giáp đất ông. Khi gia đình ông (cha mẹ ông) sử dụng phần đất của gia đình thì gia đình ông sử dụng con đường này vào đất. Sau đó, cha mẹ ông để lại phần đất này cho ông thì ông tiếp tục sử dụng lối đi này để vào đất ngang 03m dài khoảng 09m. Từ khi chuyển nhượng đất cho gia đình ông Danh từ năm 2000, gia đình ông D không có sử dụng phần đất tranh chấp (lối đi) ngang 03m dài khoảng 09m. Vào tháng 11/2023, ông D tiến hành xây hàng rào bao luôn phần đất lối đi của gia đình ông. Vì vậy hai bên phát sinh tranh chấp. Đối với phần đất tranh chấp, ông không biết ông D đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp từ khi nào đến khi phát sinh tranh chấp thì ông mới biết. Do phần đất của ông nằm phía trong nên ông tự mở lối đi khác vào đất cho gần. Vì nếu đi trên phần lối đi tranh chấp là đi vòng và xa hơn. Gia đình ông chỉ sử dụng lối đi này để chở đồ. Ông yêu cầu ông D trả lại phần đất lối đi cho gia đình ông ngang 03m dài khoảng 09m trong thửa 117, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Văn D trình bày: Nguồn gốc phần đất diện tích 236,2m² thửa 117, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh là tôi mua của ông Đ vào năm 2000 với giá 05 chỉ vàng (trước đây do tôi không nhớ nên trình bày là do ông 7 Đặng Văn O cho mẹ tôi là không đúng). Tuy nhiên, cha mẹ tôi sử dụng phần đất này từ trước năm 1975. Sau đó, cha mẹ tôi mới giao tôi quản lý sử dụng. Vì phần đất này có nguồn gốc là của ông 7 O (do ông 7 O không có vợ con) nên ông Đ (cháu gọi ông 7 O bằng chú) mới đứng ra bán lại phần đất này cho tôi vào năm 2000. Trong quá trình quản lý sử dụng đến năm 2006, tôi và bà T (vợ tôi) tiến hành kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp từ trước cho đến nay không có lối đi nào như lời trình bày của ông Đ. Trước khi tôi tiến hành xây bức tường và hồ cá trên phần đất này thì tôi trồng cây ổi trên đất. Đến năm 2023, tôi tiến hành xây bức tường và hồ cá thì ông Đ phát sinh tranh chấp cho rằng phần đất ông Đ bán cho tôi có chứa 01 lối đi vào đất. Tôi thừa nhận giấy sang nhượng đất vào ngày 17/4/2000 là tôi có ký tên nhưng sơ đồ đất kèm theo giấy sang nhượng là tôi không biết. Nay tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp nên tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ngọc T trình bày: Bà

là vợ của ông D. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông D và có chung nguyện vọng với ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi nhánh T1 trình bày: Hiện ông Phạm Văn D và bà Cao Thị Ngọc T có vay của Ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông D và bà T không vi phạm nghĩa vụ và cam kết trả nợ. Do đó, Ngân hàng không có yêu cầu ông D, bà T trả số tiền cho vay trong vụ án này.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 166, 254 BLDS; các Điều 166, 203 Luật Đất đai và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ “Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi” với ông Phạm Văn D phần đất diện tích 27,4m², thửa 117, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh.

2. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Quan hệ tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Ông Đ khởi kiện yêu cầu ông D trả lại phần đất diện tích ông ngang 03m dài khoảng 09m (đo đạc thực tế diện tích 27,4m²) trong thửa 117, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh..

[2.1] Qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp diện tích 27,4m² trong thửa 117, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh. Hiện do ông D, bà T đứng tên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng xây bức tường rào và hồ nuôi cá trên đất.

[2.2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp ông Đ và ông D thống nhất của ông 7 O2 là chủ của ông Đ và ông bảy của ông D. Tuy nhiên vào năm 2000, ông Đ cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông D có chừa phần đất diện tích ngang 03m dài khoảng 09m để làm lối đi vào đất phía trong của ông. Ông D không thừa nhận có chừa lối đi này.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đ thấy rằng: Vào ngày 17/4/2000, ông Đ có bán cho ông D phần đất không nêu cụ thể diện tích bao nhiêu nhưng có sơ đồ kèm theo với giá 05 chỉ vàng 24K, các bên có lập thành giấy tay có người làm chứng là ông Đặng Văn L, ông Đặng Văn L1. Nội dung giấy sang nhượng không thể hiện việc các bên thỏa thuận chừa lối đi ngang 3,7 m x dài 8m như ông Đ trình bày nhưng kèm theo giấy tay sang nhượng là sơ đồ đất có thể hiện lối đi ngang 3,7 m x dài 8m. Tuy nhiên, đến khi ông D làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để hoàn tất hồ sơ ông Đ và vợ là bà Phan Thị M1 có ký tên vào giấy tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/9/2006 với diện tích 236,2m², thửa 117, tờ bản đồ 6 cho ông D nhưng không thể hiện nội dung chừa lối đi như sơ đồ đất ngày 17/4/2000. Đến năm 2007, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sơ đồ kèm theo không có thể hiện lối đi các bên đang tranh chấp, ông Đ cũng không có ý kiến. Qua kết quả xác minh địa phương thì hiện nay không còn ai sử dụng lối đi tranh chấp, ông Đ có lối đi khác được mở trên 10 năm để ra đường công cộng, lối đi tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D và tài sản trên đất hiện do ông D quản lý, sử dụng.

Nay ông Đồng khởi K yêu cầu ông D dỡ hàng rào trả lại đất cho ông là không có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Đ tranh chấp với ông D phần đất diện tích 27,4m² trong thửa 117, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh.

[4] Hội đồng xét xử xét đề nghị của đại Viện kiểm sát có cơ sở chấp nhận.

[5] Căn cứ Điều 12, 14 của Nghị quyết số: 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; do ông Đ thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông Đ được miễn án phí theo quy định pháp luật.

[6] Do yêu cầu khởi kiện của ông Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 4.100.000 đồng (ghi nhận ông Đ đã nộp đủ)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 14 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Phạm Văn D đối với diện tích 27,4m² trong thửa 117, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn Đ.

3. Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Đ phải chịu là 4.100.000 (ghi nhận đã nộp đủ).

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. 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 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12 -Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Cẩm