TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN G1** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2025/DS-ST
Ngày: 05-3-2025
V/v Tranh chấp QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G1, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Nguyện.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thiểu.

2. Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G1, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G1, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G1, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ D1 số: 435/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn D1, sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Thanh G2, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh V1 H1, sinh năm 1970; địa chỉ: khu dân cư D1 C1, phường L2, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Chu Thị Kim L3, sinh năm 1979; địa chỉ: khu dân cư D1 C1, phường L2, quận T6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh C3;

Địa chỉ: 345, Quốc lộ 22, ấp Thượng, xã T4, huyện C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông Trương Hoàng V1 – Giám đốc.

Các đương sự có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn D1 trình bày: Ngày 15-02-2005, ông D1, bà G2 được UBND huyện G1 cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất diện tích 1.271 m^2, thuộc thửa 4862, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp Phước Hội, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Vợ chồng ông đã ở trên đất này hơn 40 năm và có xây dựng mới căn nhà cấp 4 vào năm 2013. Tuy nhiên, vào năm 2023, khi ông xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện phần đất của ông Huỳnh V1 H1, bà Chu Thị Kim L3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 1274, 1275, tờ bản đồ số 26, cùng tọa lạc tại ấp Phước Hội, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh có ranh địa chính lấn sang phần đất của ông diện tích thực tế là 123,9 m^2, thuộc một phần của các thửa 1274, 1275, 598 (BĐĐC VN-2000), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại: ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh, trên phần đất này chiếm hơn 2/3 diện tích căn nhà ông đang ở. Do không thỏa thuận được với ông H1, bà L3 về việc thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất, nên ông khởi kiện yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông được quyền quản D1, sử dụng phần đất có diện tích thực tế là 123,9 m^2, thuộc một phần của các thửa 1274, 1275, 598 (BĐĐC VN-2000), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại: ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 04-3-2025, ông D1, bà G2 có đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 21,6 m^2, thuộc một phần thửa 598; ông D1, bà G2 chỉ yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 102,3 m^2, thuộc một phần thửa 1275 (70,8 m^2), một phần thửa 1274 (diện tích 31,5 m^2), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thanh G2 trình bày: Bà là vợ của ông D1, bà thống nhất theo lời trình bày của ông D1, không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh V1 H1 trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm Công Quyền, bà Huỳnh Tiến Hạnh. So với hiện trạng thì vợ chồng bà vẫn sử dụng đúng diện tích, tuy nhiên, so với ranh địa chính thì bị lệch, phần đất hiện

trạng ông D1, bà G2 đang quản D1, sử dụng có một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông. Nay ông đồng ý công nhận theo hiện trạng sử dụng cho ông D1, bà G2 được quyền quản D1, sử dụng. Hiện tại, phần đất của ông được cấp giấy đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín – chi nhánh C3.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Chu Thị Kim L3 trình bày: Bà là vợ của ông H1, bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông H1, không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Cổ phần Sài Gòn Thương tín – chi nhánh C3 có văn bản trình bày: Ông H1, bà L3 có thế chấp cho Ngân hàng phần đất diện tích 291,4 m^2, thuộc thửa 1275, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng đề nghị Tòa án xét xử đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng với ông H1, bà L3.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ D1 vụ án cho đến khi vào nghị án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông D1, bà G2 được quyền quản D1, sử dụng phần đất diện tích 102,3 m^2, thuộc một phần thửa 1275 (70,8 m^2), một phần thửa 1274 (diện tích 31,5 m^2), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất diện tích 21,6 m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị Thanh G2 khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất 102,3 m^2, thuộc một phần thửa 1275 (70,8 m^2), một phần thửa 1274 (diện tích 31,5 m^2), tờ

bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh cho ông D1, bà G2 được quyền quản D1, sử dụng; hai phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà L3. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp quyền sử dụng đất", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ theo quy định khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 04-3-2025, đồng nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 21,6 m^2, thuộc một phần thửa 598, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất phần đất tranh chấp diện tích 102,3 m^2 thực tế do ông D1, bà G2 đang quản D1, sử dụng, trên đất có 2/3 căn nhà của ông D1, bà G2. Ông H1, bà L3 cũng xác nhận: khi nhận chuyển nhượng đất của ông Quyền, bà Hạnh thì ông H1, bà L3 có xuống xem đất và hiện trạng đã tồn tại căn nhà của ông D1, bà G2. So với hiện trạng thì vợ chồng bà vẫn sử dụng đúng ranh đất nhưng so với ranh địa chính thì bị lệch. Nay ông H1, bà L3 đồng ý công nhận cho ông D1, bà G2 được quyền quản D1, sử dụng phần đất diện tích 102,3 m^2, thuộc một phần thửa 1275 (70,8 m^2), một phần thửa 1274 (diện tích 31,5 m^2), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh nên ghi nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông D1, bà G2 tự nguyện chịu số tiền 2.778.000 (hai triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn) đồng nên ghi nhận.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G1 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về án phí:* Do ông H1, bà L3 đồng ý công nhận cho ông D1, bà G2 được quyền quản D1, sử dụng phần đất diện tích 106 m^2 nên ông D1, bà G2 tự nguyện chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 244, của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 166, 203 của Luật đất đai 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị Thanh G2 đối với ông Huỳnh V1 H1 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị Thanh G2 được quyền quản D1, sử dụng phần đất diện tích 102,3 m^2, thuộc một phần thửa 1275 (70,8 m^2), một phần thửa 1274 (diện tích 31,5 m^2), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận như sau:

Đông giáp một phần thửa 1274 dài 16,63 m + 8,94 m; giáp một phần thửa 1275 dài 4,70 m + 7,47 m;

Tây giáp một phần thửa 598 dài 22,78 m; giáp một phần thửa 1320 dài 13,60 m;

Nam giáp thửa 1320;

Bắc giáp đường đất dài 3,38 m + 1,73 m.

Trên đất có một phần căn nhà cấp 4 của ông D1, bà G2, hàng rào lưới B40 có chân tường.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất diện tích 21,6 m^2, thuộc một phần thửa 598, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị Thanh G2 tự nguyện chịu 2.778.000 (hai triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn) đồng chi phí đo đạc, sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D1, bà G2 đã nộp xong.

4. Về án phí: Ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị Thanh G2 tự nguyện chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014460 ngày 08-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông D1, bà H1 đã nộp xong.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Nguyện

Mặt khác, trong quá trình làm việc, bà Tạo, chị Mai, anh Rai đều thống nhất: cụ Chánh, cụ Ngót có cho ông Rái phần đất ở, liền kề với phần đất của bà Tạo, nhưng bà Tạo đã bán phần đất này để có tiền xây nhà và chi phí chăm sóc, nuôi dưỡng anh Rai, chị Mai. Và hiện tại, anh Rai, chị Mai cũng được thừa hưởng từ cụ Ngót, cụ Chánh một phần đất ruộng diện tích khoảng 50 cao.