

Bản án số: 197/2025/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 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 Lý Văn Tài;

Bà Lê Thị Sinh Phương.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Minh Nhứt 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:*** Ông Phạm Công Thân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 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: 79/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 260/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1948; địa chỉ: khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Bùi Phúc T1, sinh năm 1979; địa chỉ: A chung cư C, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A804 chung cư C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1946; có mặt;

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1955; vắng mặt;

Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1956; có mặt;

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1974; có mặt;

Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; vắng mặt;

Anh Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1980; vắng mặt;

Anh Nguyễn Tấn C, sinh năm 1990; vắng mặt;

Anh Nguyễn Tấn K, sinh năm 1985; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Chị Nguyễn Thị Ngọc P1, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố B, phường G, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Ông Nguyễn Châu T3, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Ông Trần Văn D, sinh năm 1969;

Ông Trần Văn L2, sinh năm 1943;

Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1964;

Ông Trần Ngọc T5, sinh năm 1985;

Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

Ông Trần Văn T6, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2024 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn, Nguyễn Hữu P trình bày:** Ông là anh ruột của ông Nguyễn Ngọc T. Cha ông tên Nguyễn Văn N1, đã chết năm 1993; mẹ tên Bùi Thị T7, đã chết năm 2020. Cha mẹ ông có tất cả 08 người con

1. Nguyễn Thị G1 (đã chết không nhớ năm) có chồng tên Trần Văn L2; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông L2 và bà G1 có 04 người con Trần Văn D, Trần Văn T8, 02 người còn lại ông không biết tên

2. Nguyễn Thị G;

3. Nguyễn Hữu P (là nguyên đơn);

4. Nguyễn Long T9 (đã chết năm 1998) có vợ tên Trương Thị A (đã chết năm 2016). Ông T9 và bà A có tất cả 06 người con gồm: Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị L, Nguyễn Ngọc L1, Nguyễn Thị Ngọc P1 (ngụ tại B, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh), Nguyễn Tấn T10, Nguyễn Tấn C.

5. Nguyễn Thị B;

6. Nguyễn Châu T3;

7. Nguyễn Ngọc T2;

8. Nguyễn Ngọc T

Ngoài ra cha mẹ ông không có con riêng hay con nuôi nào khác. Từ trước đến khi tranh chấp do ông T quản lý sử dụng. Khi cụ T7 chết do ông T làm đám tang. Hiện nay ông T cúng giỗ cha mẹ, ông cúng giỗ ông cố, ông T2 cúng giỗ ông nội; bà nội do anh N (con ông T9) cúng giỗ. Khi thỏa thuận để lại phần đất 1.150m<sup>2</sup> làm đất hương quả thổ mộ không có giao cho ai quản lý. Trên đất gồm 11 ngôi mộ: cha mẹ của ông; 02 cô (Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị L3); ông Nguyễn Long

T9, bà Nguyễn Thị G1, bà Trương Thị A, Nguyễn Thị L4 (con của ông), Nguyễn Tường T11 (con của ông T9, bà A); cháu Trần Thị S (con của anh N), 01 ngôi mộ con của bà G1 chết lúc nhỏ chưa đặt tên. Trước khi ông T đăng ký kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất tranh chấp chỉ có mộ phần. Sau khi ông T được cấp giấy đất thì ông T tiến hành xây bức tường xung quanh các ngôi mộ; tiến hành trồng cây trên đất; xây hàng rào xung quanh phần đất tranh chấp. Khi phát hiện ông T xây hàng rào trên đất và biết được ông T được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất thổ mộ, hương quả thì chúng ông đã nộp đơn tranh chấp đến UBND xã A vào ngày 14/7/2018. Nay ông yêu cầu công nhận phần đất diện tích 1.280m<sup>2</sup> tại thửa 1390, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho tất cả anh em của ông; yêu cầu ông T đập bỏ bức tường xây xung quanh các ngôi mộ và di dời tất cả cây trồng trên phần đất tranh chấp.

**Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, đại diện theo ủy quyền ông Bùi Phúc T1 trình bày:** Thừa nhận mối quan hệ huyết thống gia đình và nguồn gốc phần đất như ông P trình bày. Trong thời gian vợ chồng, cụ N1 và cụ T7 (cha mẹ của ông P, ông T) có tạo lập diện tích 20.279m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh). Năm 1993, cụ N1 chết. Ngày 23/11/1998, cụ T7 cùng các con thống nhất lập tờ Chúc ngôn để phân chia quyền sử dụng đất cho các anh em của ông T, cụ thể như sau:

1. Nguyễn Thị G1 được chia 1.188m<sup>2</sup>;
2. Nguyễn Thị G được chia 1.242m<sup>2</sup>;
3. Nguyễn Hữu P được chia 2.320m<sup>2</sup>
4. Nguyễn Long T9 được chia 1.947m<sup>2</sup>;
5. Nguyễn Thị B được chia 1.288m<sup>2</sup>;
6. Nguyễn Châu T3 được chia 2.016m<sup>2</sup>;
7. Nguyễn Ngọc T2 được chia 2.275m<sup>2</sup>;
8. Nguyễn Ngọc T được chia 5.771m<sup>2</sup> đất ở và 1.150m<sup>2</sup> đất thổ mộ và đất hương quả.

Sau khi phân chia các anh chị em của ông T tự kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất được. Anh đại diện cho ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P vì phần đất này ông T đã được giao quản lý sử dụng theo tờ chúc ngôn ngày 28/11/1998.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T phát biểu: Việc ông P khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất diện tích 1.280m<sup>2</sup> tại thửa 1390, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho tất cả anh em của ông là không đúng quy định vì các anh em của ông P không có ủy quyền cho ông P khởi kiện. Nay ông đại diện cho ông T đồng ý xác định phần đất diện tích 1.280m<sup>2</sup> là sở hữu chung của các con cụ N1 và cụ T7; yêu cầu giao quyền sử dụng đất cho ông T tiếp tục quản lý; không đồng ý yêu cầu ông T đập bỏ bức tường xây xung quanh các ngôi mộ và di dời tất cả cây trồng trên phần đất tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Châu T3, ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Ngọc L1, anh Nguyễn Tân C, anh Nguyễn Tấn K, chị Nguyễn Thị Ngọc P1, ông Trần Văn L2, ông Trần Văn T8, ông Trần Văn T6, ông Trần Văn D, ông Trần Ngọc T5, bà Trần Thị Đ: Thống nhất với lời trình bày của ông P và có cùng yêu cầu nguyện vọng với ông P.*

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G:** Thống nhất với lời trình bày của ông T và có cùng ý kiến yêu cầu với ông T.

*- 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 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 các điều 166, 146 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P “Tranh chấp quyền sử dụng đất” ông Nguyễn Ngọc T.

1.1. Công nhận cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ T7 và cụ N1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.280m<sup>2</sup> tại thửa 1390, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố H, phường A, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T tháo dỡ bức tường xây xung quanh các ngôi mộ và di dời tất cả cây trồng trên phần đất tranh chấp.

2. Về án phí: Các 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: 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.

[2] Ông P yêu cầu công nhận phần đất diện tích 1.280m<sup>2</sup> tại thửa 1390, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho tất cả anh em của ông thì bị đơn đồng ý; ông P yêu cầu ông T đập bỏ bức tường xây xung quanh các ngôi mộ và di dời tất cả cây trồng trên phần đất tranh chấp thì ông T không đồng ý. Xét yêu cầu khởi kiện của ông P thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc diện tích 1.280m<sup>2</sup> tại thửa 1390, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là của cụ N1 và cụ T7 (cha mẹ của ông P và ông T). Theo tờ tương phân ngày 23/11/1998 cụ T7 và các con cụ T7 thống nhất chia phần diện tích 1.150m<sup>2</sup> (nay qua đo đạc diện tích 1.280m<sup>2</sup>) làm đất thổ mộ và hương quả. Theo như nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (trừ bà G) cho rằng không giao quyền sử dụng đất này cho ai. Bị đơn ông T cho rằng giao phần đất này cho ông vì vậy ông T tiến hành kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/12/2014, cấp đổi ngày 31/5/2018. Sau khi biết việc ông T được cấp giấy chứng nhận đổi với phần đất hương quả và thổ mộ nên ông P khởi kiện yêu cầu hủy giấy đất này thì tại Bản án số 282/2020/HC-PT ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BX192962 số vào sổ cấp GCN: CH10852 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 16/12/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0603083 số vào sổ cấp GCN: CS15012 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp đổi cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 31/5/2018.

[2.2] Căn cứ vào tờ tương phân ngày 23/11/1998 thì phần đất diện tích 1.280m<sup>2</sup> tại thửa 1390, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh) là của cụ N1 và cụ T7 để làm đất thổ mộ và đất hương quả và theo tờ tương phân các hàng thừa kế của cụ N1 cũng thống nhất không giao quyền sử dụng đất này cho ai. Nay tại phiên tòa cũng đồng ý xác định phần đất tranh chấp thuộc sở hữu chung của các con của cụ N1 và cụ T7. Do đó, nay ông P yêu cầu công nhận diện tích này thuộc sử dụng chung của các hàng thừa kế thứ nhất của cụ N1 và cụ T7 là có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu tháo dỡ bức tường xây xung quanh các ngôi mộ và di dời tất cả cây trồng trên phần đất tranh chấp. Thấy rằng, mục đích xây bức tường nhằm bảo vệ phần mộ (vì phần đất này có mặt chưa xây hàng rào) nên việc ông T xây bức tường rào không làm ảnh hưởng đến việc thăm viếng mộ các hàng thừa kế khác. Mặt khác, ông T sử dụng khoảng đất trống khác để trồng cây cũng không gây ảnh hưởng đến các hàng thừa kế nên không cần thiết đập bức tường và di dời cây trồng.

Tại phiên tòa ông P và những người có quyền lợi liên quan đều xác nhận việc xây dựng bức tường và trồng cây trên đất không ảnh hưởng đến quyền lợi ông P và những người có quyền lợi liên quan khác. Mặt khác, do phần đất thuộc quyền sở hữu chung của các con của cụ N1 và cụ T7 nên ai cũng có quyền sử dụng phần đất này. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu ông T tháo dỡ bức tường xây xung quanh các ngôi mộ và di dời tất cả cây trồng trên phần đất diện tích 1.280m<sup>2</sup> tại thửa 1390, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh).

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là đồng 2.400.000 đồng các hàng thừa kế của cụ N1 và cụ T7 phải chịu. Do ông P đã nộp tạm ứng nên các hàng thừa kế còn lại có nghĩa vụ trả lại cho P mỗi người số tiền 300.000 đồng. Trong đó, ghi nhận ông Nguyễn Văn N tự nguyện nhận chịu thay cho các anh/chị (Nguyễn Ngọc L1, Nguyễn Tấn C, Nguyễn Tấn K, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc P1) nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 228, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 612, 613, 623, 649, 650, 651, 652 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 12, 14; khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Ngọc T.

1.1. Công nhận cho các hàng thừa kế thứ nhất của cụ N1 và cụ T7 gồm: Chồng và các con bà Nguyễn Thị G1 (gồm ông Trần Văn T8, ông Trần Văn T6, ông Trần Văn D, ông Trần Ngọc T5, bà Trần Thị Đ), bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Hữu P, ông Nguyễn Châu T3, ông Nguyễn Ngọc T2, các con của ông Nguyễn Thành L5 (Nguyễn Văn N, Nguyễn Ngọc L1, Nguyễn Tấn C, Nguyễn Tấn K, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc P1), bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc T được quyền sử dụng chung phần đất diện tích 1.280m<sup>2</sup> tại thửa 1390, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là H, phường T, tỉnh Tây Ninh). Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 145 dài 5,03m;
- Hướng Tây đường A nhựa dài 20,16m;
- Hướng Nam giáp thửa 180 dài 4,57m + 55,86m + 18,34m + 5,3m + 32,17m + 0,87m;
- Hướng Bắc giáp thửa 852 dài 4,07m + 5,98m + 31,89m + 10,72m + 1,75m + 23,14m + 30,77m + 1,3m.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu ông T tháo dỡ bức tường xây xung quanh các ngôi mộ và di dời tất cả cây trồng trên phần đất diện tích 1.280m<sup>2</sup> tại thửa 1390, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh).

1.3. Các đương sự được quyền liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất như phần quyết định của bản án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Ông Trần Văn T8, ông Trần Văn T6, ông Trần Văn D, ông Trần Ngọc T5, bà Trần Thị Đ phải trả lại ông P số tiền 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Châu T3, ông Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc T mỗi người phải trả lại ông P số tiền 300.000 đồng.

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. Đối với đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án 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**