

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: 87/2025/DS-ST

Ngày: 26-9-2025

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 toà: Bà Phan Thị Đẹp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh An.

Ông Nguyễn Công Danh.

- **Thư ký phiên toà:** Ông Phạm Hoàng Hà - 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 toà:** Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Quang C, sinh năm 1970; Địa chỉ: J5 đường A, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Huỳnh Quang C: Ông Lê Văn P, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 964/13/3 Q, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền ngày 08 tháng 07 năm 2025)

- **Bị đơn:** Ông Đặng Văn C, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Đặng Văn C: Ông Trần Thành N, sinh năm 1989; Địa chỉ: Ấp 2, xã C, tỉnh Tây Ninh.

(Theo giấy ủy quyền ngày 12 tháng 12 năm 2023)

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Huỳnh Quang C do ông Lê Văn P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Huỳnh Quang C là chủ sử dụng thửa đất số 2487, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 38), diện tích 100m², tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh). Nguồn gốc thửa đất ông C nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn C vào năm 2008, khi nhận chuyển nhượng đã đo đạc diện tích thực tế có chiều ngang 05m, chiều dài 20m. Ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 943096 ngày 26/8/2008. Khi ông C giao đất thì ông C có cắm 04 trụ cọc bê tông cố định nhưng trong quá trình sử dụng đất ông C phát hiện không còn cọc ranh, đất bị lấn chiếm diện tích khoảng 30m². Thửa đất số 2487 giáp ranh với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 34 (nay là tờ bản đồ số 38) của ông Đặng Văn C nên ông C xác định ông C sử dụng lấn ranh đất. Ông C khiếu nại ra Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Giuộc nhưng không hòa giải được nên ông C khởi kiện ra tòa yêu cầu ông Đặng Văn C trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 30m² thuộc một phần thửa đất số 2487. Qua kết quả đo đạc diện tích thực tế trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 09/5/2025 thì ông C yêu cầu ông C phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tại vị trí D (7,7m²) và phần đất tại vị trí J (25m²) thuộc một phần thửa đất số 03 cấp quyền sử dụng đất cho ông C, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước thời điểm ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có căn cứ để xác định ông C lấn chiếm đất của ông C.

Quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn ông Đặng Văn C do ông Trần Thành N là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ông Đặng Văn C cùng vợ là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1984 là chủ sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 38, diện tích 100m² tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh) giáp ranh với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 38 của ông Huỳnh Quang C. Nguồn gốc thửa đất số 04 là ông nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Ngọc Anh P, khi nhận chuyển nhượng đã đo đạc diện tích thực tế và khi nhận đất có cắm 04 cọc bê tông, sau đó thì ông C phát hiện không còn cọc ranh nữa. Trong quá trình sử dụng đất thì ông C không có lấn chiếm đất của ông C. Ông C chỉ đồng ý trả lại cho ông C phần đất tại vị trí D (7,7m²), không đồng ý trả lại phần đất tại vị trí J (25m²), các vị trí thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 09/5/2025.

Vụ án được Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Quang C chỉ yêu cầu ông Đặng Văn C trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí J (25m²) thuộc thửa đất số 03 của ông C được thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 09/5/2025.

Ông Trần Thành Nguyên đại diện cho ông Đặng Văn C trình bày cho rằng quá trình sử dụng đất giữa ông C và ông C không có ranh thực tế sử dụng đất nên đề nghị căn cứ vào ranh bản đồ địa chính để giải quyết. Ông C đồng ý trả lại phần đất tại vị trí D (7,7m²) trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 cho ông C và không đồng ý trả phần đất tại vị trí J (25m²) trong Mảnh trích đo địa chính vì phần đất này thuộc thửa đất số 04 của ông C.

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: Phần đất đang tranh chấp tại vị trí D (7,7m²) trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 09/05/2025 thuộc thửa đất số 03 của ông Huỳnh Quang C thì ông C đã rút yêu cầu bị đơn trả lại và bị đơn ông Đặng Văn C cũng tự nguyện trả lại phần đất này nên ghi nhận.

Xét yêu cầu khởi kiện tranh chấp phần đất tranh chấp tại vị trí J (25m²) trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 thể hiện:

Nguồn gốc thửa đất số 04 (thửa cũ là 2293) được tách ra từ thửa 1021 của ông Lê Văn C. Năm 2007, ông C chuyển nhượng cho ông Ph một phần thửa 1021 tách ra thành thửa 2293, tại thời điểm chuyển nhượng này có đo đạc thực tế, họa đồ mốc giới thể hiện thửa 2293 có kích thước 5m x 20m, diện tích 100m². Sau nhiều lần chuyển nhượng qua nhiều người thì năm 2019, ông C nhận chuyển nhượng thửa đất số 04 từ ông Phạm Ngọc Anh P, bà Ngô Thị K

Về nguồn gốc thửa đất số 03 (thửa cũ là 2487, tờ bản đồ số 03) được tách ra từ thửa 1021 của ông Lê Văn C. Năm 2008, ông C chuyển nhượng cho ông C một phần thửa 1021 tách ra thành thửa 2487, quá trình chuyển nhượng có đo đạc thực tế, họa đồ mốc giới thể hiện thửa 2487 có kích thước 5m x 20m, diện tích 100m². Tại biên bản xác nhận ranh giới mốc giới ngày 04/4/2008 thì ông Võ Văn D là chủ sử dụng thửa 2293 có ký tên xác nhận ranh. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thể hiện hai thửa 2293 và thửa 2487 liền kề và có hình thể tương đồng nhau. Như vậy căn cứ vào họa đồ vị trí hai thửa đất tại thời điểm cấp giấy và họa đồ vị trí hai thửa đất theo Mảnh trích đo số 168-2025 thì không thống nhất. Tuy nhiên các đương sự thống nhất sử dụng Mảnh trích đo số 168-2025 là cơ sở giải quyết vụ án. Các bên từ khi nhận chuyển nhượng không xác định ranh giới, mốc giới thực tế với chủ sử dụng thửa đất liền kề, giữa hai bên cũng không xác định ranh giới thực tế tồn tại lâu đời. Do đó đề nghị căn cứ vào ranh bản đồ địa chính để giải quyết vụ án. Theo Mảnh trích đo số 168-2025 thì thửa đất số 03 và thửa đất số 04 thiếu diện tích so với thời điểm cấp giấy nên không có cơ sở xác định ông C đã lấn đất ông C, đề nghị căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự, Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đương sự phải 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 ông Huỳnh Quang C và ông Đặng Văn C là tranh chấp phần diện tích đất tiếp giáp giữa thửa đất số 03 của ông C và thửa đất số 04 của ông C nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, các thửa đất tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh) nên khi ông C nộp đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh kế thừa quyền, nghĩa vụ.

[1.2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Nguyễn Thị Liên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quang C:

[2.1] Tại phiên tòa, ông Lê Văn P đại diện cho ông Huỳnh Quang C rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Đặng Văn C yêu cầu ông C trả lại phần đất tại vị trí D (7,7m²) trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 09/05/2025 thuộc thửa đất số 03 của ông C và ông C đã tự nguyện trả lại phần đất này nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút của ông C.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quang C về việc yêu cầu ông Đặng Quang C phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tại vị trí J (25m²) trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 09/05/2025 thấy rằng:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Thửa đất số 2487, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 38) diện tích 100m², tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) có nguồn gốc của ông Lê Văn C. Năm 2008, ông C chuyển nhượng cho ông C phần đất có diện tích 100m², ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2487 (tách từ thửa số 1021). Đến năm 2008, ông Huỳnh Quang C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2487 diện tích là 100m².

Giáp ranh với thửa đất số thửa đất số 03 là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 38, diện tích 100m² của ông Đặng Văn C được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 07/6/2019. Nguồn gốc thửa đất số 04 là của ông Lê Văn C được cấp giấy năm 1999 là thửa đất số 2293 (tách từ thửa 1021). Năm 2007, ông C chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh Phong và ông Phong được cấp giấy thửa đất số 2293 có diện tích 100m², loại đất BHK, khi cấp giấy có đo đạc diện tích thực tế. Năm 2007, ông Phong tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Võ Công D và ông D được cấp giấy. Năm 2008, ông Võ Công D tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá M và ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2011, ông Nguyễn Bá M tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc D và bà D được cấp giấy. Năm 2014, bà D tiếp

tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T, bà T được cấp giấy thửa đất số 04, diện tích 100m². Năm 2019, bà T chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc Anh P. Ngày 26/4/2019, ông Phạm Ngọc Anh P tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đặng Văn C và ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 04 có diện tích 100m².

Qua đó thấy rằng quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Quang C và ông Đặng Văn C đã có tiến hành đo đạc diện tích thực tế. Theo kết quả đo đạc diện tích thực tế của thửa đất số 2487 (nay là thửa đất số 03) và thửa đất số 04, cùng tờ bản đồ số 38 trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 09/05/2025 thể hiện phần đất đang tranh chấp tại vị trí D (7,7m²) thuộc thửa đất số 03 của ông C và vị trí J (25m²) thuộc thửa đất số 04 của ông C. Do đó ông C yêu cầu ông C trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí J (25m²) là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

[4.1] Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, thẩm định giá là 23.840.000 đồng.

Nguyên đơn ông Huỳnh Quang C khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu chi phí này. Ông C đã nộp 6.840.000 đồng. Ông Đặng Văn C đã nộp 17.000.000 đồng nên ông C phải hoàn trả cho ông C là 17.000.000 đồng.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Quang C chịu 300.000 đồng.

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;

Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170 Luật Đất đai 2013; Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 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

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quang C yêu cầu ông Đặng Văn C trả lại phần diện tích đất tại vị trí D (7,7m²) trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 09/05/2025.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quang C về việc yêu cầu ông Đặng Văn C trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí J (25m²) thuộc quyền sử dụng đất thửa đất số 04 của ông Đặng Văn C thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 168-2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 09/05/2025.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Quang C chịu 23.840.000 đồng. Ông Huỳnh Quang C đã nộp 6.840.000 đồng. Ông Đặng Văn C đã nộp số tiền là 17.000.000 đồng nên ông Huỳnh Quang C phải hoàn trả cho ông Đặng Văn C số tiền là 17.000.000 đồng.

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 quy định tại Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Quang C phải chịu 300.000 đồng án phí. Chuyển 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013376 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc sang án phí, hoàn trả cho ông Huỳnh Quang C 300.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được 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.

6. 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

