TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 241/2025/DS-ST
Ngày 29-9-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Thu Yến;

2. Ông Lê Văn Công.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Giang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 367/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1970; địa chỉ: 1 khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu B2, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B Tổ F, ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: B khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Lê Thị T1; địa chỉ: Số G khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Minh T2, sinh năm 1979; địa chỉ: C khu phố C, phường M, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên hệ: 1249/81/11 khu phố H, khu tái định cư C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Trần Văn N; địa chỉ: Số A khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Bạch Văn H: địa chỉ: Số C khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn G; địa chỉ: Số C khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1979; thường trú: 59/1 khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm 1989; địa chỉ: A khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt.

3. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trần Cao D, sinh năm 1964; địa chỉ: A khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Phạm Văn B1, sinh năm 1968; địa chỉ: 1 khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

6. Ông Tống Văn C, sinh năm 1964; địa chỉ: Số G khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lưu Văn B2 trình bày:

Bà Nguyễn Kim T là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 772, tờ bản đồ số 174, tọa lạc tại: Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS05413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/6/2016.

Vị trí: Phía Bắc giáp đường T - A (nay là đường B);

Phía Nam giáp tường xây;

Phía Tây (cánh trái) giáp tường xây của ông G, bà T1;

Phía Đ (cánh phải) giáp tường xây của Ông N (đoạn trước giáp đường 22/12) và của ông H (đoạn sau nhà ông N trở về sau hết đất).

Năm 2016, bà T có nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ Công ty TNHH K, sau đó bà T có ký hợp đồng cho bên ông Phạm Văn C1 thuê thửa đất nêu trên để làm nhà hàng tiệc cưới, thời hạn thuê từ tháng 09/2016 tới tháng 09 năm 2021. Trong thời gian thuê thửa đất, phía ông C1 có xây dựng công trình để phục vụ cho việc kinh doanh. Năm 2016, ông G tiến hành xây dựng công trình nhà ở để kinh doanh trung tâm bán xe máy, bà T1 sau đó cũng cho ông Trần Cao D thuê và xây dựng nhà hàng tiệc cưới vào khoản năm 2017. Trong thời gian này do bà T đã giao hết khu đất cho ông C1 thuê sử dụng nên không biết cụ thể việc xây dựng nhà của ông G và bà T1.

Vào tháng 09 năm 2021, do hết hạn hợp đồng thuê bà T có yêu cầu bên ông Phạm Văn C1 là bên thuê đất di dời toàn bộ công trình trên đất để trả lại đúng hiện trạng phần đất thuê cho bà T, tuy nhiên sau khi đo đạc lại phần đất bà T mới biết rằng ông G và bà T1 cho ông D thuê đã xây dựng nhà lấn sang phần đất của bà T cụ thể là vách tường khúc đầu nhà ông G có lấn sang phần đất của bà T khoản một tấc (10cm) đất chiều rộng và khúc sau khoản bốn tấc (40cm) đất chiều rộng, phần tường nhà bà T1 cho ông D thuê xây dựng lấn sang phần đất của Bà T khoảng hơn ba tấc (30cm) đất chiều rộng.

Còn đối với ranh đất giáp với tường nhà của Ông N (tiệm cầm đồ P) phần trước giáp đường B và Ông H - Bà N1 (Nhà X) phần giáp hậu đất ông N thì trước năm 2016 thuộc thửa 600 và thửa 159 tờ bản đồ số 173, ranh đất này là đường thẳng, nay hiện trạng ranh đất này bị gãy khúc nhiều đoạn, phía ông N2 và ông H - bà N1 đã tự ý xây nhà lấn sang ranh đất của bà T theo hướng xéo cạnh tam giác ở đoạn giữa giáp ranh giữa đất ông N và đất ông H (tạo nên hình thể cùi chỏ -góc lồi ra lấn qua phần đất của Bà T), tạm tính phần lẫn ranh khoảng hai tấc (20cm) đất chiều rộng đoạn giữa này.

Sau khi biết được sự việc bà T có yêu cầu ông G, bà T1, ông N, ông H gặp mặt để giải quyết vấn đề trên, tuy nhiên các ông bà này không đồng ý cùng bà T để thống nhất giải quyết vụ việc, do đó bà T làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường T tiến hành hòa giải nhưng không thành. Sau đó bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

- Ông Nguyễn Văn G trả lại ranh đất là vách tường khúc đầu nhà ông G khoản một tấc (10cm) đất chiều rộng và khúc sau khoảng bốn tấc (40cm) đất chiều rộng;

- Bà Lê Thị T1 trả lại ranh đất là phần tường nhà bà T1 cho ông D thuê xây lấn sang phần đất bà T khoảng hơn ba tấc (30cm) đất chiều rộng.

- Ông Trần Văn N trả lại ranh đất là phần tường nhà xây lấn sang phần đất bà T khoảng hơn hai tấc (20cm) đất chiều rộng.

- Ông Bạch Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N1 trả lại ranh đất là phần tường nhà xây lấn sang phần đất của bà T khoảng hơn hai tấc (20cm) đất chiều rộng.

Trong quá trình tố tụng nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu:

- Ông Trần Văn N trả lại ranh đất phần tường xây lấn sang phần đất khoảng hơn hai tấc (20cm) đất chiều rộng.

- Ông Bạch Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N1 trả lại ranh đất phần tường xây lấn sang đất khoảng hơn hai tấc (20cm) đất chiều rộng.

- Ông Nguyễn Văn G trả lại ranh đất từ vách tường khúc đầu nhà ông G khoảng một tấc (10cm) đất chiều rộng và khúc sau khoảng bốn tấc (40cm) đất chiều rộng.

Nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc bà Lê Thị T1 trả lại phần đất với diện tích 41m^2 TMDV (trong đó 28m^2 nhà hàng T4) theo sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

** Bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 599, tờ bản đồ 174 (C2) tọa lạc tại khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là bà Lê Thị T1 chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B3, sau đó các bên tiến hành cắm mốc ranh giới ổn định. Sau đó bà T1 cho ông D thuê và

ông D tiến hành xây dựng tài sản trên đất quá trình cấm mốc ranh giới xây dựng thì có sự chứng kiến của các bên nguyên đơn và bà T1. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại phần lấn trên theo bản vẽ của bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp Quyền sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T với diện tích 41m2 TMD (trong đó 28m2 nhà hàng tiệc cưới), bị đơn đồng ý trả lại phần đất trên. Tuy nhiên, hiện nay phần đất này có có nhà hàng tiệc cưới bị đơn đang cho ông Trần Cao D thuê thời hạn thuê đến hết ngày 05/11/2027, chúng tôi sẽ chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Hết thời hạn này chúng tôi sẽ trả lại phần đất cho bà T theo đúng diện tích 41m^2 TMD (trong đó có 28m2 của nhà hàng tiệc cưới).

Đối với vụ án này chúng tôi không có yêu cầu phản tố.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B1*: Thửa đất số 772, tờ bản đồ số 174, tọa lạc tại: Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS05413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/6/2016, là tài sản chung của vợ chồng, hiện nay do bà Nguyễn Kim T là vợ tôi đứng tên chủ sở hữu. Ông B1 thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn C*: Thửa đất số 599, tờ bản đồ 174 (C2) tọa lạc tại khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp do bà Lê Thị T1 là tài sản chung của vợ chồng. Ông C thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà T1 đồng ý trả lại phần đất cho bà T theo sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Cao D trình bày:*

Ngày 03/11/2017 ông D có ký hợp thuê đất của ông C và bà T1. Sau khi thuê ông D có tiến hành xây dựng nhà hàng tiệc cưới tại thửa đất số 599 (tờ bản đồ 174 tọa lạc tại khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê 05 năm, đến ngày 05/11/2022 sau khi hết hợp đồng thì giữa ông D và vợ chồng ông C và bà T1 có ký gia hạn lại hợp đồng thuê quyết định sử dụng đất mới thời hạn thuê 05 năm, giá thuê đất điều chỉnh theo từng năm đến ngày 05/11/2027 thì hết hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D không có ý kiến gì. Sau này nếu có yêu cầu thì ông D sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lưu Văn B2 trình bày:

Thống nhất với bị đơn bà Lê Thị T1 đến ngày 05/11/2027 trả lại phần đất tranh chấp trên.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu tài liệu có tại hồ sơ vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất với nhau về toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn. Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)" theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự có mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Cao D, ông Phạm Văn B1, Ông Tống Văn C có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

4] Nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Văn N về việc trả lại ranh đất phần tường xây lấn sang phần đất khoảng hơn hai tấc (20cm) đất chiều rộng; ông Bạch Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N1 về việc trả lại ranh đất phần tường xây lấn sang đất khoảng hơn hai tấc (20cm) đất chiều rộng; ông Nguyễn Văn G về việc trả lại ranh đất từ vách tường khúc đầu nhà ông G khoảng một tấc (10cm) đất chiều rộng và khúc sau khoảng bốn tấc (40cm) đất chiều rộng. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015

[4] Về nội dung:

- Buộc bà Lê Thị T1 trả lại phần lấn theo sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T với diện tích 41m^2 TMD (trong đó 28m^2 nhà hàng tiệc cưới).

Xét thấy, nguồn gốc thửa đất số 772, tờ bản đồ số 174, tọa lạc tại: Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS05413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/6/2016 cấp cho bà Nguyễn Kim T.

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Vào ngày 05/11/2027 bà Lê Thị T1 có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất 41m^2 TMD (trong đó 28m^2 nhà hàng tiệc cưới) thuộc thửa đất số 772, tờ bản đồ số 174, tọa lạc tại: Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Kim T theo sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Bà Lê Thị T1 có trách nhiệm tháo dỡ di dời các tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho bà Nguyễn Kim T.

[5] Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05/11/2022 giữa ông D và ông C và bà T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết, sau này có tranh chấp giải quyết bằng một vụ án khác.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn tự nguyện chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Khoản 2 Điều 92; Điều 146; Điều 147; Khoản 1 Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn bà Nguyễn Kim T và các bị đơn ông Trần Văn N, ông Bạch Văn H và ông Nguyễn Văn G về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị T1 về việc trả lại phần diện tích đất 41m^2 TMD (trong đó 28m^2 nhà hàng tiệc cưới) thuộc thửa đất số 772, tờ bản đồ số 174, tọa lạc tại: Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Kim T. Thời hạn trả vào ngày 05/11/2027 phần có ký hiệu D (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Bà Lê Thị T1 có trách nhiệm tháo dỡ di dời các tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho bà Nguyễn Kim T.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Kim T tự nguyện chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ tiền án phí, lệ phí Tòa án đã nộp là 5.000.000 theo biên lai số 0001717 ngày 27/10/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự (nay là Phòng T5- Thành phố Hồ Chí Minh). Trả lại cho bà T còn phải nộp 4.700.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án 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.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh ;
- Phòng THADS Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự ;
- Lưu.

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