

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG  
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118 /2024/DS-ST

Ngày 13-8-2024.

"V/v tranh chấp quyền sử  
dụng đất "

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Hùng

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Đình Nhung;

Bà Dương Thị Mỹ Liên.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Hữu Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 13/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 50/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp QSDĐ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142/2024/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 7 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Trần Minh C**, sinh năm 1957. Địa chỉ: **số A, đường M, Phường I, Quận F, Tp .** (có mặt)

- Bị đơn: ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1965. Địa chỉ: **khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.** (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Hữu P**, sinh năm 1948; địa chỉ cư trú: **Ấp H, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh;** (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1946; địa chỉ cư trú: **Ấp H, xã A huyện T, tỉnh Tây Ninh;** (có mặt)

4. Ông **Nguyễn Ngọc T1**, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: **Ấp H, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh;** (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Ông **Nguyễn Châu T2**, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: **Ấp H, xã A, huyện T,**

tỉnh Tây Ninh; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: **Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An**; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

7. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: **Ấp H xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

8. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: **Ấp H, xã A huyện T, tỉnh Tây Ninh**; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

9. Bà **Lê Thị G1**, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: **Ấp H, xã A huyện T, tỉnh Tây Ninh**; (có mặt).

10. Bà **Trương Ánh H**, sinh năm 1959. Địa chỉ: **số A, đường M, Phường I, Quận F, Tp .** (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – ông C trình bày:*

Năm 2014, vợ chồng ông **C** nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ 47, diện tích 3.918m<sup>2</sup> tại **khu phố H, phường A, thị xã T** do ông **Trần Minh C** và bà **Trương Ánh H** đứng tên. Nhưng hiện nay phần đất của ông **C** chỉ còn lại 3.613,7m<sup>2</sup>, thiếu 142,1m<sup>2</sup>. Do ông **T** làm hàng rào trên phần đất ông **T** đang quản lý, sử dụng lấn qua phần đất của vợ chồng ông **C** hết 142,1m<sup>2</sup>. Do gia đình ông **C** ở Thành phố Hồ Chí Minh nên việc ông **T** làm hàng rào ông **C** không biết và ông **T** cũng không yêu cầu ông cảnh xác định ranh đất khi làm hàng rào.

Do đó, nay ông **C** yêu cầu ông **T** tháo dỡ hàng rào trả lại cho vợ chồng ông **C** diện tích đất 142,1m<sup>2</sup>, của thửa 180, tờ bản đồ 47 tại **khu phố H, phường A, thị xã T** do ông **C**, bà **H** đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ theo sơ đồ hiện trạng đất thể hiện.

Ông **C** thống nhất với kết quả đo đạc, giá trị đất và tài sản trên đất theo giá đã định. Ngoài ra, ông **C** không tranh chấp gì khác.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – ông T trình bày:*

Phần đất của ông **T** đang quản lý, sử dụng là do cha mẹ ông **T** để lại cho ông. Diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là 1.280m<sup>2</sup> do ông **T** đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng do các anh, chị, em của ông **T** tranh chấp nên giấy chứng nhận QSDĐ đã bị thu hồi.

Ông **T** không có lấn đất của vợ chồng ông **C** nên không đồng ý với yêu cầu của ông **C**. Đất ông **T** đang quản lý, sử dụng dư ra là do diện tích phía sau không có chừa đường đi nên tăng lên chứ ông không có lấn đất ông **C**. Hàng rào lưới B40 là do ông

làm trên phần đất của ông quản lý, sử dụng chứ không phải đất ông C. Việc ông C thiếu đất ông T không biết.

Ông T thống nhất với kết quả đo đạc, giá trị đất và tài sản trên đất đã định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* – bà H, vợ ông C thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông C.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* – bà G1, vợ ông T thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* – bà G là chị ruột của ông T thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là ông P, ông T1, ông T2, ông D, ông N, bà B, trình bày: Đất ông T quản lý sử dụng mà ông C tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ để lại có diện tích 1.150 m<sup>2</sup> (thực tế là 1.280 m<sup>2</sup>) trong tổng diện tích 20.297 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Cha mẹ ông có 08 người con gồm: Nguyễn Thị G2 (chết) con là Trần Văn D, Nguyễn Thị G, Nguyễn Hữu P, Nguyễn Long T3 (chết) con là Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị B, Nguyễn Châu T2, Nguyễn Ngọc Tấn Nguyễn Ngọc T4.

Ngày 23-11-1998, mẹ ông lập Tờ tương phân quyền sử dụng đất thành 10 phần, trong đó 09 phần phân chia cho các người con, 01 phần diện tích còn lại 1.150 m<sup>2</sup> (thực tế là 1.280 m<sup>2</sup>) làm đất thổ mộ, hương quả được Ủy ban nhân dân xã A thị thực vào ngày 26-12-1998. Trên phần đất làm thổ mộ, ông T4 là em út tự đi đăng ký quyền sử dụng đất khi chưa được sự đồng ý của anh chị em và đã bị hủy bỏ thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông T4. Nay yêu cầu giữ nguyên diện tích thực tế là 1.280m<sup>2</sup> để làm đất thổ mộ, hương quả. Còn việc ông C và ông T4 tranh chấp với nhau ngoài diện tích đất thổ mộ nên không ý kiến.

Các bên thống nhất với kết quả đo đạc và định giá. Ngoài ra không ý kiến gì khác.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh C “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Ngọc T4.

Buộc ông Nguyễn Ngọc T4, bà Lê Thị Giàu c nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào B40 trả lại diện tích 142,1m<sup>2</sup>, loại đất BHK, thửa 180, TBD 47 (BĐ 2000), tọa lạc tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho ông Trần Minh C.

2. Về án phí: ông Nguyễn Ngọc T4, bà Lê Thị G1 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: ông C "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với T4 và đất tranh chấp tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Đây là vụ án tranh chấp đất đai và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H, ông P, ông T1, ông T2, ông D, ông N, bà B vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Ông C, bà H yêu cầu ông T4 tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất 142,1m<sup>2</sup>;

Ông T4, bà G1, bà G không đồng ý với yêu cầu của ông C;

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ý kiến đối với diện tích đất ông C và ông T4 tranh chấp.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Năm 2014, ông Trần Minh C nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 3.918m<sup>2</sup>, thửa 180, TBD 47, tọa lạc tại khu phố H, phường A, thị xã T, theo GCNQSD đất số CH 10805 ngày 02/12/2014 do UBND thị xã T cấp cho ông C, bà H đứng tên.

Giáp ranh là phần đất gồm các thửa 177, 146, 148, 149, diện tích 1.280m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Ngọc T4, bà Lê Thị G1 quản lý sử dụng, có nguồn gốc là của mẹ ông T4 là bà Bùi Thị T5 để lại cho ông theo giấy cho đất ngày 25/12/2007, ông T4 đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 10852 ngày 16/12/2014. Tuy nhiên, ngày 12/07/2021, UBND thị xã T đã ban hành quyết định số 10113 thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông T4, lý do thực hiện theo Bản án số 282/2020-HC/PT ngày 14/7/2020 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữa 2 phần đất không có ranh rõ ràng, mỗi bên có trồng hàng cây tre làm ranh nhưng hiện nay không còn. Khoảng năm 2019- 2020, ông T4 làm hàng rào không có thông báo để ông C biết xác định ranh đất giữa hai bên.

[4] Phần đất tranh chấp qua đo đạc, xem xét thẩm định thực tế có diện tích 142,1m<sup>2</sup>, nằm trong thửa 180, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại khu phố H, phường A, thị xã T, theo GCNQSD đất số CH 10805 ngày 02/12/2014 do UBND thị xã T cấp cho ông C, bà H đứng tên. (có sơ đồ đất kèm theo)

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử:

Qua kết quả xem xét, thẩm định, trên sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện ông T4 sử dụng đất không đúng theo ranh bản đồ địa chính, ông sử dụng lấn qua thửa 180 thuộc quyền sử dụng đất của ông C, bà H 142,1m<sup>2</sup>. Căn cứ giấy chứng nhận QSDĐ mà ông T4 đã bị thu hồi thì tổng diện tích 04 thửa đất 146, 148, 149, 177 diện tích là 1.280m<sup>2</sup>, nhưng ông làm hàng rào, sử dụng đất diện tích là 1.410,4m<sup>2</sup>, nhiều hơn diện tích đất ông T4 được cấp giấy trước đó là 142,1m<sup>2</sup>.

Thửa 180, tờ bản đồ 47 có diện tích 3.918m<sup>2</sup> của ông C, bà H bị giảm chỉ còn 3.613,7m<sup>2</sup>. Từ đó, cho thấy ông T4 đã sử dụng ranh đất không đúng, đã lấn sang thửa đất 180 của ông C, bà H 142,1m<sup>2</sup>. Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu ông T4, bà G1 tháo dỡ, di dời hàng rào B40, trả lại diện tích 142,1m<sup>2</sup> là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[6] Về tài sản trên đất: hàng rào tạm, lưới B40, trụ xi măng dài 73,76m, do vợ chồng ông T4 xây dựng. Do yêu cầu của ông C được chấp nhận nên ông T4, bà Giàu c nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời hàng rào B40, trụ xi măng dài 73,76m để trả lại diện tích 142,1m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông C, bà H.

[7] Về chi phí tố tụng: ông C nộp tạm ứng chi phí thẩm định, đo đạc, định giá là 16.000.000 (Mười sáu triệu) đồng; chi phí tố tụng trong vụ án là 10.858.000 (Mười triệu tám trăm năm mươi tám nghìn) đồng, ông C đã nộp đủ. Tòa án hoàn trả lại cho ông C 5.142.000 (Năm triệu một trăm bốn mươi hai nghìn) đồng tiền tạm ứng còn thừa;

Do yêu cầu của ông C được chấp nhận nên ông T4, bà G1 phải chịu chi phí tố tụng trong vụ án là 10.858.000 (Mười triệu tám trăm năm mươi tám nghìn) đồng và ông T4, bà Giàu c nghĩa vụ trả lại cho ông C tiền chi phí tố tụng trong vụ án là 10.858.000 (Mười triệu tám trăm năm mươi tám nghìn) đồng.

[8] Về án phí:

- Yêu cầu của ông C được Tòa án chấp nhận nên ông C không phải chịu án phí

dân sự sơ thẩm;

- Ông **T4**, bà **G1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông **C** được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 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 **Trần Minh C** về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông **Nguyễn Ngọc T4**.

Buộc vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc T4**, bà **Lê Thị Giàu c** trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông **Trần Minh C**, bà **Trương Ánh H** phần đất có diện tích 142,1m<sup>2</sup>, loại đất BHK, thuộc thửa 180, TĐĐ 47 (ĐĐ 2000), tọa lạc tại **khú phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**.

Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 176 dài 3,02m; phía Tây giáp đường nhựa dài 0,63m; phía Nam giáp thửa 180 dài dài (58,60m+18,34m); phía Bắc giáp thửa 177 dài (58,60m+18,34m). (Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất)

Vợ chồng ông **T4**, bà **Giàu c** có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời hàng rào B40, trụ xi măng dài 73,76m để trả lại diện tích 142,1m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông **C**, bà **H**.

2. Về chi phí tố tụng: ông **C** không phải chịu chi phí tố tụng. Tòa án hoàn trả lại cho ông **C** 5.142.000 (Năm triệu một trăm bốn mươi hai nghìn) đồng tiền tạm ứng còn thừa;

Vợ chồng ông **T4**, bà **G1** phải chịu chi phí tố tụng trong vụ án là 10.858.000 (Mười triệu tám trăm năm mươi tám nghìn) đồng. Ông **T4**, bà **Giàu c** nghĩa vụ trả lại cho ông **C** tiền chi phí tố tụng trong vụ án là 10.858.000 (Mười triệu tám trăm năm mươi tám nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2

Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông **C** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và ông **C** thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Vợ chồng ông **T4**, bà **G1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 TX.TB;  
Chi cục THADS TX.TB;  
Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Quốc Hùng**