

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN THẠNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 30/2025/DS-ST

Ngày: 24-4-2025

V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Trọng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Võ Thị Vân Khánh

Ông Vũ Văn Quân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Huỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 23 và 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 88/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị Kim Q, sinh năm: 2001

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Khắc Đ, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số C N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm: 1969

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Văn C, sinh năm 1958,
Địa chỉ: ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Văn C1, sinh năm: 1964

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chị Trần Thị Kim Q là chủ sở hữu của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên môi trường tỉnh L cấp: Giấy chứng nhận số CS00738 cấp ngày 19-11-2018 tại thửa đất số 355, diện tích 472m²; Giấy chứng nhận số CS00737 cấp ngày 19-11-2018, tại thửa đất số 249, diện tích là 1.750m² và thửa đất số 356, diện tích 327m². Tất cả 03 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Tiếp giáp với các thửa đất của chị Q về hướng tây là các thửa đất số 247, 248, 354 tờ bản đồ số 03, diện tích 3.052m² do bà Trần Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gần đây bà Trần Thị H có hành vi xác định ranh đất lấn chiếm sang phần đất mặt tiền đường tỉnh lộ 837B rộng là 3,3m, dài là 85m.

Ngày 28-6-2021 Hội đồng hòa giải UBND xã N tiến hành hòa giải tranh chấp đất giữa gia đình chị Q và bà H nhưng bà H không đến. Trong lần hòa giải thứ hai vào ngày 08-10-2021 tại UBND xã N thì bà H vẫn kiên quyết xác định phần đất của bà H có mặt tiền đường tỉnh lộ 837B là rộng 33m và mặt kênh hậu là rộng 35m, dài khoảng 85m. Ngày 06-5-2022 Hội đồng hòa giải UBND xã N tiến hành hòa giải tranh chấp đất giữa chị Q và bà H nhưng không thành.

Căn cứ vào biên bản cắm mốc ranh giữa hộ Trần Văn Á và Nguyễn Thị H1 được địa chính và UBND xã N xác lập vào ngày 15-6-2021 thì phần đất của bà H1 được đo như sau:

“Đo từ ranh ông Trần Văn Á đo về hướng đông sang giáp đất với chị Trần Thị Kim Q là 27,6 mặt tiền lộ 837B.

Ranh ông Trần Văn Á đo về hướng đông mặt kênh hậu đến ranh đất với chị Trần Thị Kim Q là 34m.

Bà Trần Thị H cũng đã đồng ý, thống nhất theo số liệu đo thực tế, cắm trụ ranh và ký tên vào biên bản giáp ranh”.

Như vậy, phần đất của bà H mặt tiền tỉnh lộ 837B rộng 27,6m nhưng bà H xác định 33m nên lấn sang phần đất của chị Q là 3,3m, phần kênh hậu của bà H rộng 34m nhưng bà H xác định là 35m nên lấn sang phần đất của chị Q là 01m. Nhận thấy phần đất của bà H với phần đất của chị Q đã có ranh giới rõ ràng và đã được địa chính và UBND xã N đo đạc thực tế cắm mốc phù hợp với tình trạng sử dụng đất của các bên và phù hợp với diện tích đã được cấp giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, bà H vẫn cố tình chỉ ranh đất sang phần đất của chị Q rộng 3,3m. Đến nay các bên không thể thương lượng, hòa giải được với nhau để giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai như đã nêu.

Chị Trần Thị Kim Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 280,5m², thuộc một phần các

thửa đất số 249, 355, 356 tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Mối quan hệ giữa bà H và ông Á là chị em ruột, nguồn gốc đất năm 1989 bà H có sang nhượng của ông Nguyễn Văn C2, phần đất có mặt tiền ngang cặp lộ kênh Bảy Mét là 33 mét, mặt hậu giáp kênh hậu là 35 mét, trong đó có 03 thửa đất 354, 248, 247 tờ bản đồ số 03. Tổng diện tích là 3.818m², hướng Đông thì giáp đất của bà Phan Thị N, về hướng tây giáp đất của ông Trần Văn S và Đỗ Thị N1 (cha mẹ của bà H), hiện nay là giáp với đất ông Trần Văn Á. Khi bà H sang nhượng đất có kênh đào rộng 03 mét, sau này mức lớn ra gọi là kênh hậu, hướng đông cặp với đất bà N có kênh đào tay 03 mét, do ông Nguyễn Văn C2 chủ đất cũ đào. Sau đó tập đoàn mượn đường nước này làm kênh nội đồng làm đường nước tưới tiêu bên trong cho đến khi mức kênh hậu thì đường nước này không còn sử dụng chung nữa và bà H sử dụng từ đó cho đến nay (hiện nay ngoài thực địa vẫn còn con kênh này).

Năm 1996 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa đất nói trên nhưng trên giấy chứng nhận không thể hiện bản đồ 03 thửa đất. Năm 2021 bà H có nhu cầu đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa màu hồng (mẫu mới) thì diện tích thửa 354 còn lại 260m²; thửa 247 có diện tích 2.341m²; thửa 248 còn lại 2451m². Tổng diện tích là 3.052m² (sau khi trừ lộ giới). Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có thể hiện bản đồ ranh giới của thửa 354 có đường kênh nội đồng nằm cặp ranh nhưng không có số thửa, bà H chưa đăng ký xin cấp bổ sung phần đất kênh nội đồng này.

Năm 2021 khi ông Á mua đất của bà N cho cháu Quyền con của ông Á thì nhờ cán bộ địa chính Lê Thị K vào đo đạc lấy hết thửa đất kênh nội đồng mà trước đây bà H sử dụng giao cho ông Á cắm trụ đá, bà H yêu cầu phải có bà N có mặt để xác định ranh giới giữa bà H và bà N nhưng cán bộ địa chính K nói không cần, sau đó lên đo đất giữa ông Á và H về hướng Tây cắm trụ đá, kéo lưới hàng rào B40, sau đó kêu bà H ký giáp ranh vào biên bản xác định ranh ngày 15-6-2021 nhưng bà K kêu ký chữ bà H không có đọc biên bản. Sau đó, bà H cho rằng biên bản ngày 15-6-2021 không đúng nên bà H có làm đơn tố cáo bà K và bà H có làm đơn gửi đến UBND xã giải quyết tranh chấp để xác định lại ranh giới, cuộc hòa giải không thành.

Hiện nay chị Q khởi kiện yêu cầu buộc bà H có nghĩa vụ trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 280,5m² thuộc 01 phần thửa 249, 355, 356 tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An thì bà H không đồng ý.

Bà H có ý kiến như sau: Ranh giới giữa bà Trần Thị H và bà Phan Thị N đã sử dụng ổn định từ năm 1989 cho đến nay bà H không có biểu hiện lấn ranh đất của bà N. Sau khi chị Q mua đất của bà N nhờ cán bộ địa chính đo lấy phần diện

tích kênh nội đồng mà trước đây bà H đã sử dụng giao cho chị Q rồi nói bà H là lấn chiếm chị Q. Trong khi phần đất kênh nội đồng này không có nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N.

- Theo lời khai tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C1 trình bày: Ông C1 thống nhất toàn bộ theo ý kiến và yêu cầu của bà Trần Thị H. Ông C1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại biên bản cắm mốc ranh giữa phần đất chị Q với bà H được địa chính và UBND xã N xác lập vào ngày 15-6-2021. Bà H cũng đã đồng ý, thống nhất theo số liệu đo thực tế, cắm trụ ranh và ký tên vào biên bản giáp ranh.

Nhận thấy phần đất của bà H với phần đất của chị Q đã có ranh giới rõ ràng và được địa chính và UBND xã N đo đạc thực tế cắm mốc phù hợp với tình trạng sử dụng đất của các bên. Nay chị Q yêu cầu bà H trả diện tích 280,5m² là chưa phù hợp, nên xem xét giữ nguyên hiện trạng thực tế ổn định để sử dụng.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên đồng thời căn cứ các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Trần Thị Kim Q. Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét thấy các đương sự chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Bất động sản tranh chấp tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa, chồng của bị đơn là ông Lê Thanh C3 có mặt và theo các đương sự trình bày thì quyền sử dụng đất do bà Trần Thị H đứng tên là tài sản chung của bà H và ông C3. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định bổ sung ông Lê

Thanh C3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa, ông Lê Thanh C3 trình bày đã biết rõ nội dung vụ án, biết rõ tài liệu, chứng cứ của các bên, ông C3 thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu với bà H. Ông C3 đề nghị không tiến hành hòa giải lại, không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ lại. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục phiên tòa xét xử vụ án.

[3] Căn cứ Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 71-2023 thể hiện phần đất tranh chấp chưa có sổ thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 509/UBND-ĐC ngày 14 tháng 6 năm 2024 của UBND xã N thì hiện tại phần đất trên không còn là đất dùng cho mục đích công cộng, theo quy hoạch là đất ở và sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân nếu đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai. Các đương sự hiện đang quản lý, sử dụng đất nên vẫn có quyền khởi kiện.

Do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục xem xét yêu cầu khởi kiện của các đương sự, không đình chỉ giải quyết vụ án với lý do không có quyền khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Kim Q:

Căn cứ Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 71-2023 thể hiện phần đất tranh chấp theo xác định của hai bên có tổng diện tích 149m², mặt tiền giáp đường tỉnh 837B có chiều ngang 3,2 mét, mặt hậu hai bên thống nhất điểm ranh. Phần đất tranh chấp hiện tại chưa có sổ thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức. Do đó, chị Q khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp thuộc một phần đất các thửa số 249, 355 và 356 là không phù hợp.

Căn cứ Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 71-2023, Trích lục bản đồ địa chính, xác nhận của UBND xã N Lập thể hiện phần đất tranh chấp trước đây thuộc một phần của đường nước thủy lợi. Hiện tại phần đất trên không còn phục vụ cho công tác thủy lợi, không còn dùng vào mục đích công cộng nữa nhưng vẫn do cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền quản lý, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức. Theo các đương sự trình bày thì cũng chưa ai kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Chị Q mới sử dụng đất từ năm 2018 nên vẫn chưa đủ thời gian, đủ điều kiện được xem là sử dụng đất ổn định, hợp pháp và ngay tình nên chưa đủ căn cứ, cơ sở để xác định chị Q được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp.

Ngoài ra, cả hai bên đều không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh bản thân được giao đất để sử dụng, canh tác hợp pháp, ngay tình. Mặc dù cả hai bên đều đang quản lý, sử dụng một phần đất nhưng do các bên tự ý sử dụng, chưa được sự

cho phép của chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền.

Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử xác định cả hai bên không ai có quyền sử dụng, quản lý hợp pháp đối với phần đất tranh chấp nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng như ý kiến của bị đơn.

Do các bên không có quyền sử dụng, quản lý hợp pháp đối với phần đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu xác định ranh giới giữa hai bên. Trong trường hợp các bên có nhu cầu sử dụng đất thì được quyền liên hệ cơ quan hành chính quản lý đất đai tại địa phương để được hướng dẫn, xem xét, quyết định.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thu thập dữ liệu đất đai là 17.615.500 đồng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 97, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 158, 159, 166 và 175 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim Q đối với bà Trần Thị H, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Chị Trần Thị Kim Q có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 17.615.500 đồng (mười bảy triệu, sáu trăm mười lăm nghìn đồng), chị Q đã nộp xong.

3. Về án phí: Chị Trần Thị Kim Q có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004384 ngày 14 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Về việc thi hành án: 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 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;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Võ Minh Trọng