

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 65/2025/DS-ST

Ngày: 26-5-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Lắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Thiện;

2. Ông Võ Văn Vui.

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Hoàng Liêm – Thư ký Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu tham gia phiên toà: Ông Lê Tuấn Kiệt - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 362/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn D, Sinh năm: 1954. Địa chỉ: Tổ 12, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Võ Văn L, Sinh năm: 1954 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt); anh Võ Minh H, Sinh năm: 1983 (có mặt). Cùng địa chỉ: Ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ 12, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3.2. Bà Ngô Thị Thanh X, sinh năm: 1953; Địa chỉ: Tổ 12, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn thống nhất trình bày:

Vào ngày 29/08/2023 ông D thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất để tiến hành đo lường và cấp đổi giấy đối với 02 thửa đất: Thửa đất số 1227 tờ bản đồ số 5 có diện tích là 19.920 m² (Đất cây hàng năm khác) và thửa đất số 2206 tờ bản đồ số 5 có diện tích là 60m² (Đất ở tại nông thôn). Sau khi tiến hành đo đạc xong thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Dương Minh Châu đã cấp Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 11333 ngày 06/12/2023 xác định diện tích đất đang sử dụng là 21.298,1m² (diện tích tăng 1.318,1m²) do biến động bản đồ 299.

Khi tiến hành đo đạc thì các chủ đất liền kề có ký xác nhận đồng ý. Ông Võ Minh H cũng có ký xác nhận và cũng xác nhận luôn phần của ông Võ Văn L (là cha ruột của ông H) là đồng ý mốc sử dụng đất và không có tranh chấp.

Tiếp theo đó vì diện tích này là ông D sử dụng để sản xuất nông nghiệp, cụ thể là trồng mì và các loại hoa màu khác nên ông đã tiến hành xây dựng hàng rào B40 để bảo vệ đất. Khi tiến hành xây dựng hàng rào thì có thương lượng với ông L và ông H thì được đồng ý và thống nhất ranh giới theo trụ xi măng cắm mốc trước đó. Từ vị trí này ông đã lùi vào phần đất của ông khoảng 2 mét nữa để xây dựng hàng rào bảo vệ đất. Tuy nhiên khi xây dựng đến đoạn nhà ông L và ông H thì 02 ông này yêu cầu phải đập 01 phần hàng rào để xả nước thải sang đất của ông nên ông không đồng ý thì ông L và ông H đã lấy búa đến đập phá 02 đoạn hàng rào, mỗi đoạn khoảng 3m mới vừa xây xong vì cho rằng ông D xây dựng hàng rào lấn chiếm vào đất thuộc quyền sử dụng của ông L và ông H.

Sau đó ông D yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Suối Đá đề nghị xác định ranh giới sử dụng đất của ông; vào ngày 01 tháng 12 năm 2023 thì cán bộ công chức địa chính xã Suối Đá phối hợp với công ty Thuận Thiên Phát tiến hành đo đạc và bàn giao mốc tọa độ. Theo mốc tọa độ này thì diện tích đất của ông L và ông H sở hữu không bị lấn chiếm và diện tích đất ông xây dựng hàng rào nằm hoàn toàn trong diện tích đất thuộc quyền sở hữu ông D. Ngày 30/05/2024 cả 02 bên được mời đến để hòa giải, tại buổi hòa giải này thì ông L và ông H cũng không đồng ý kết quả đo đạc này mà yêu cầu chờ đến khi gia đình ông chia đất thì mới đo đạc lại nên hòa giải không thành do các bên không thống nhất ý kiến.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đối với bị đơn: Buộc ông Võ Văn L và ông Võ Minh H phải chấm dứt hành vi chiếm dụng và cản trở quyền sử dụng đất của đối với diện tích đất tại ấp Phước Hội, xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C894813 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 30/10/1994 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 061941 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 22/06/2006 và Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 11333 ngày 06/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Dương Minh Châu.

Thống nhất kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Huyện Dương Minh Châu và biên bản xem xét thẩm định giá tài sản ngày 19/02/2025;

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Bị đơn thống nhất trình bày:

Ông Võ Văn L và bà Ngô Thị Thanh X thống nhất trình bày: Thừa đất số 247, tờ bản đồ số 35 tại ấp Phước Hội, xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh do vợ chồng ông Võ Văn L, bà Ngô Thị Thanh X đứng tên chủ sử dụng, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CD350488, số vào sổ cấp GCN: CS02450, cấp ngày 12/8/2016; có nguồn gốc do cha mẹ tặng cho vợ chồng ông bà, vợ chồng ông tách thửa cho 3 người con mỗi người một thửa trong đó có anh Võ Minh H, có chuyển nhượng cho một số người khác và hiện nay còn lại diện tích đang sử dụng thửa 247 này.

Hiện nay ông bà đang xây nhà ở sinh sống ổn định; phía sau đất ông Võ Văn D đang xây chân hàng rào cao khoảng 0,5 mét, có cắm trụ xi măng nhưng chưa có rào lưới B40. Khi ông D xây dựng hàng rào thì gia đình ông không có nhà nên không có ý kiến gì, đến khi phát hiện thì không cho xây nữa. Trước khi ông D xây hàng rào thì ranh giới giữa hai thửa đất không rõ ràng, chỉ có bụi tre thì ông D xin móc bụi tre thì gia đình ông đồng ý, sau đó ông D xây hàng rào. Nay vì chỗ tình làng nghĩa xóm nên ông bà thống nhất để cho ông D tiếp tục xây dựng trên nền móng chân hàng rào đang xây như hiện trạng, tuy nhiên mỗi ô chân hàng rào phải chừa ra một lỗ thoát nước có chiều dài 3 viên gạch tương đương 60 cm, cao 2 viên gạch ngang tương đương 20 cm để thuận tiện cho việc thoát nước mưa khi có trời mưa lớn thì nước từ đường nhựa đổ xuống. Ông D đục lỗ thoát nước như trên thì ông bà cho ông D tiếp tục xây dựng. Nay ông D không đồng ý thì Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật theo đúng ranh đất theo đo đạc.

Anh Võ Minh H trình bày: Thừa đất số 248, tờ bản đồ số 35 tại ấp Phước Hội, xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh do cha mẹ anh là ông L, bà X tặng cho vào năm 2016 do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD350487, số vào sổ cấp GCN: CS02449, cấp ngày 12/8/2016. Hiện nay anh đang xây nhà ở sinh sống ổn định; phía sau đất ông Võ Văn D đang xây chân hàng rào cao khoảng 0,5 mét, có cắm trụ xi măng nhưng chưa có rào lưới B40;

Nay anh thống nhất ý kiến của ông L, bà X; thống nhất để cho ông D tiếp tục xây dựng trên chân hàng rào đang xây như hiện trạng, tuy nhiên mỗi ô chân hàng rào phải chừa ra một lỗ thoát nước có chiều dài 3 viên gạch tương đương 60 cm, cao 2 viên gạch ngang tương đương 20 cm để thuận tiện cho việc thoát nước mưa khi có trời mưa lớn thì nước từ đường nhựa đổ xuống. Ông D đục lỗ thoát nước như trên thì tôi cho ông D tiếp tục xây dựng. Nếu ông D không đồng ý thì Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật theo đúng ranh đất theo đo đạc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt đã chấp hành đúng quy định về quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, người liên quan có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn D và bà Bùi Thị M về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Võ Văn L, bà Ngô Thị Thanh X và anh Võ Minh H.

Buộc ông Võ Văn L, bà Ngô Thị Thanh X và anh Võ Minh H phải chấm dứt hành vi chiếm dụng và cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C894813 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 30/10/1994 và thửa đất số 2206, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 061941 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 22/06/2006 (theo thửa đất mới số 143, tờ bản đồ 35 trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 06/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Dương Minh Châu)

Về án phí: Ông L, bà X là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm; anh H phải chịu án phí theo quy định 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 và ý kiến của Đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình sử dụng đất của ông Võ Văn D và bà Bùi Thị M thể hiện: Thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 5, diện tích còn lại 1.9920m² (đất trồng cây hàng năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C894813 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 30/10/1994 và thửa đất số 2206, tờ bản đồ số 5, diện tích 60m² (đất ở nông thôn) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 061941 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 22/06/2006. Ông D thực hiện thủ tục nhập thửa theo bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 11333 ngày 06/12/2023 xác định diện tích đất đang sử dụng là 21.298,1m² (diện tích tăng 1.318,1m²) do biến động bản đồ 299 thành thửa mới số 143, tờ bản đồ số 35; địa chỉ: xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (bút lục số 03 đến 11)

[3] Quá trình sử dụng đất của ông Võ Văn L, bà Ngô Thị Thanh X và anh Võ Minh H thể hiện:

Thửa đất số 247, tờ bản đồ số 35, diện tích 487,3m² tại xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận số CĐ350488, sổ vào sổ cấp GCN: CS02450, cấp ngày 12/8/2016 do ông Võ Văn L, bà Ngô Thị Thanh X đứng tên chủ sử dụng.

Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 35, diện tích 465,1m² tại xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận số CĐ350487, số vào sổ cấp GCN: CS02449, cấp ngày 12/8/2016 do anh Võ Minh H đứng tên chủ sử dụng.

[4] Vị trí đất tranh chấp: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục số 55) và kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Huyện Dương Minh Châu thể hiện tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bút lục số 57) xác định vị trí đất tranh chấp có diện tích 47,7m² có tứ cận như sau: Đông giáp phần còn lại của thửa 143 của ông Võ Văn D; Tây giáp một phần thửa 143 do ông D đứng tên (ông L và ông Hoà sử dụng); Bắc giáp thửa 393 của ông Thanh.

Ranh đất do ông D xác định hiện ông đang xây rào có kết cấu chân móng gạch, ông D cắm 11 trụ bê tông thẳng hàng có chiều dài 31,21m (được đánh dấu toạ độ từ số 1, 2, 3, 4, 5)

Ranh đất do bà X, anh H xác định hiện anh H đang cắm 04 trụ bê tông, không xây chân có chiều dài 31,67m (được đánh dấu toạ độ từ số 1 đến 10, 9, 8, 7, 6)

[5] Diện tích 6,7m² thuộc thửa 393 tờ bản đồ 35 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 718673, số vào sổ cấp GCN: CH00851 do Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 21/01/2011, chủ sử dụng ông Nguyễn Văn Thanh. Ghi nhận ông Thanh không có tranh chấp trong vụ án này (bút lục số 63, 64)

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ông D, bà M sử dụng đất ổn định từ trước đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi thực hiện thủ tục chỉnh lý bản đồ để nhập thửa mới 143 các chủ sử dụng đất tứ cận đều xác nhận và không có tranh chấp, trong đó có hộ của ông L bà X và anh H. Khi ông D xây rào để làm ranh giới giữa hai thửa đất thì vợ chồng ông L và anh H ngăn cản. Xét thấy ranh đất do ông D xác định theo hiện trạng có chiều dài 31,21m (được đánh dấu toạ độ từ số 1, 2, 3, 4, 5) hoàn toàn thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 35 do vợ chồng ông D đứng tên chủ quyền sử dụng; việc ông D xây dựng hàng rào để làm ranh giới hai thửa đất và nhằm bảo vệ đất là đúng với quy định của pháp luật về thực hiện quyền của chủ sử dụng đất được pháp luật bảo vệ. Do đó, ông D yêu cầu vợ chồng ông L và anh H chấm dứt hành vi cản trở để ông D thực hiện việc xây dựng hàng rào trên đất của mình là phù hợp.

[6] Xét trình bày của bị đơn: Gia đình ông L đã tự ý cắm trụ để xác định ranh giới giữa hai thửa đất nhưng vị trí bị đơn xác định hoàn toàn thuộc thửa đất số 143 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D. Gia đình ông L yêu cầu ông D xây hàng rào phải để lối thoát nước khi trời mưa nếu không thì không được xây hàng rào là không phù hợp; hành vi của bị đơn đã cản trở quyền của chủ sử dụng đất được pháp luật bảo vệ.

[7] Từ những phân tích và nhận định trên xét thấy yêu cầu của ông D bà M là có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên hiện trạng ranh đất do ông D xác định. Buộc ông Võ Văn L, bà Ngô Thị Thanh X và ông Võ Minh H phải chấm dứt hành vi

chiếm dụng và cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 47,7m² thuộc thửa đất số 1227 và thửa đất số 2206, tờ bản đồ số 5 (theo thửa đất mới số 143, tờ bản đồ 35 trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 06/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Dương Minh Châu).

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với các chứng cứ, tình tiết nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận;

[9] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.719.000 đồng; buộc ông L, bà X và anh H phải chịu để hoàn trả lại cho ông D.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông L, bà X là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm; anh H phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 158, Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 12; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui 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 Võ Văn D và bà Bùi Thị M về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Võ Văn L, bà Ngô Thị Thanh X và anh Võ Minh H.

Buộc ông Võ Văn L, bà Ngô Thị Thanh X và ông Võ Minh H phải chấm dứt hành vi chiếm dụng và cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C894813 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 30/10/1994 và thửa đất số 2206, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 061941 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 22/06/2006 (theo thửa đất mới số 143, tờ bản đồ 35 trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 06/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Dương Minh Châu)

Xác định ranh giới giữa các thửa đất số 247 (của ông Võ Văn L, bà Ngô Thị Thanh X đứng tên chủ sử dụng) và thửa đất số 248 (do anh Võ Minh H đứng tên chủ sử dụng) với thửa đất số 143 tờ bản đồ số 35 (do ông Võ Văn D, bà Bùi Thị M đứng tên chủ sử dụng) là hiện trạng do ông D đang xây rào có kết cấu chân móng gạch, cấm 11 trụ bê tông thẳng hàng có chiều dài 31,21m; được đánh dấu mốc tọa độ từ số 1, 2, 3, 4, 5 (*có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*). Ông D, bà M thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc ông Võ Văn L, bà Ngô Thị Thanh X và anh Võ Minh H phải chịu

5.719.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Võ Văn D.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Võ Minh H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Trong 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 thoả thuận thi hành, 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 TN;
- VKSND Huyện DMC;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Nguyễn Văn Lắm