

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THUẬN NAM
TỈNH NINH THUẬN

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

Bản án số: 09/2025/DS-ST.
Ngày: 12 - 6 - 2025.
“V/v tranh chấp đòi tài sản là
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN NAM, TỈNH NINH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Thanh Yên, bà Phan Thị Hải Thanh.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Xuân Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn D - sinh năm: 1968; trú tại: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

Bị đơn: Bà Bùi Thị Đ - sinh năm: 1955; trú tại: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Thị Ngọc L - sinh năm: 1975; trú tại: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt);

- Ông Võ Minh C - sinh năm: 1976 (yêu cầu vắng mặt);

- Bà Võ Thị Mỹ N - sinh năm: 1982 (vắng mặt);

- Ông Võ Minh T - sinh năm: 1986 (vắng mặt);

- Anh Võ Ngọc S - sinh năm: 2002 (yêu cầu vắng mặt);

- Anh Võ Minh N1 - sinh năm: 1996 (vắng mặt);

Cùng trú tại: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Võ Thị Mỹ C1 - sinh năm: 1980; trú tại: Khu phố D, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (yêu cầu vắng mặt).

- Chị Võ Lệ T1 - sinh năm: 1990; trú tại: Hội P, A, huyện T, tỉnh Phú Yên (yêu

cầu vắng mặt).

- Chị Võ Thị Ú - sinh năm: 1993; trú tại: Xóm C, thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 13/7/2022, nguyên đơn ông Huỳnh Văn D: Yêu cầu Tòa án giải quyết diện tích đất tranh chấp 48m² thuộc thửa 91 tờ bản đồ số 27b xã C. Quá trình thu thập chứng cứ, đo đạc thực tế tại Trích lục số 556 ngày 04/5/2023 thì diện tích đất tranh chấp chỉ còn 20m² được giới hạn bởi các điểm (4,13,14,9,15,16) thuộc thửa 91, 92 tờ bản đồ số 27b xã C; tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn D thay đổi yêu cầu khởi kiện đòi 15m² đất thuộc một phần thửa 91, 92 tờ bản đồ 27b xã C.

Về nguồn gốc đất, ông khẳng định do vợ chồng ông khai hoang vào năm 1994. Thời điểm khai hoang thì gia đình bà Bùi Thị Đ đã cất nhà ở và trồng 2 cây dừa làm ranh giới đất của gia đình bà Đ với đất của vợ chồng ông khai hoang. Hai bên sử dụng đất ổn định từ năm 1994 đến khi có dự án bờ kè chắn sóng (khoảng năm 2021 - 2022) thì bà Đ chặt bỏ 2 cây dừa và lấn qua đất ông khoảng 2m. Vợ chồng ông đã thương lượng không thành nên ông khiếu nại đến xã C hòa giải, bà Đ vẫn không thống nhất nên ông tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đ trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất đã lấn chiếm. Theo Trích lục số 556/2023 ngày 04/5/2023 Tòa án đo đạc thực tế đất tranh chấp thể hiện diện tích bà Đ lấn chiếm 20m². Quá trình giải quyết, gia đình bà Đ cho rằng đất gia đình bà diện tích 245m² nên tại phiên tòa ông chỉ yêu cầu bà Đ trả 15m² theo hình thể và vị trí đo tại Trích lục bản đồ địa chính số 515/2024 ngày 17/4/2024 của Văn phòng Đ1 – chi nhánh T3. Phần diện tích đất còn lại và diện tích đất lấn đường ông không yêu cầu giải quyết. Hiện trạng đất trống không có tài sản gì của vợ chồng ông và gia đình bà Đ tồn tại.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2022 và biên bản làm việc ngày 07/3/2024, bị đơn bà Bùi Thị Đ trình bày: Năm 1988, vợ chồng bà (Bùi Thị Đ, Võ Minh T2) có khai hoang đất tại khu vực đất đang tranh chấp; diện tích khai hoang là 245m², gia đình bà trồng 2 cây dừa làm ranh giới. Vợ chồng bà sử dụng đất được một thời gian thì ông Huỳnh Văn D đến khai hoang làm nhà trên phần đất liền kề thửa đất của bà. Vợ chồng ông D ở được 3 - 4 năm thì tháo dỡ nhà dọn đi bỏ đất 20 năm quay lại tranh chấp với gia đình bà. Vợ chồng bà vẫn sử dụng đất đến khi dự án xây dựng bờ kè chống sạt lở là 24 năm; lúc này bà đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất tại Ủy ban xã và được quy chủ đến nay; bà đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà khẳng định phần đất tranh chấp của gia đình bà, trường hợp đo đạc bà sử dụng dư thì bà trả và thiếu thì phải đo cho đủ 245m². Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 28/3/2024, bà Đ cho rằng đất của bà chưa chắc diện tích 245m² mà là rộng hơn nên không đồng ý trả và không đồng ý ký biên bản và không hợp tác.

Tại biên bản làm việc ngày 07/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh C, bà Võ Thị Mỹ N, ông Võ Ngọc S đều trình bày: Diện tích đất ông Huỳnh Văn D kiện đòi gia đình các ông bà trả là đất của gia đình các ông bà do cha mẹ khai hoang và sử dụng đến nay hơn 30 năm. Các ông bà xác nhận, ông Huỳnh Văn D có lô đất phía trước liền kề đất tranh chấp nhưng ranh giới chỉ đến cây dừa;

ông D đã chặt 02 cây dừa và chỉ lần qua đất nhà các ông bà là đòi đất là không đúng; các ông bà thống nhất ý kiến của mẹ (bà Đ) không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông D. Đất gia đình các ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng có ranh rào rõ ràng. Nếu Tòa đo đất gia đình các ông bà dư thì các ông bà đồng ý trả. Các ông bà yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ C1 trình bày: Bà khẳng định đất của gia đình bà diện tích 245m² hiện có nhà của mẹ bà (Bùi Thị Đ) đang ở và phần đất trống ông Huỳnh Văn D đang tranh chấp. Gia đình bà sử dụng đất thực tế đến nay hơn 30 năm. Ông Huỳnh Văn D cũng có lô đất phía trước liền kề đất của gia đình bà nhưng vợ chồng ông D bỏ đi 20 năm quay lại chỉ đất lấn qua ranh giới đất gia đình bà và đòi trả đất là vô lý. Tuy nhiên, toàn bộ đất do mẹ bà quản lý, sử dụng và bà thống nhất ý kiến của mẹ bà (bà Đ) đo đúng đất của gia đình bà 245m², phần diện tích dư đồng ý trả. Bà yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Võ Lệ T1 trình bày: Bà là con ruột bà Bùi Thị Đ và ông Võ Minh T2 (đã chết). Bà có nghe mẹ bà nói việc ông Huỳnh Văn D tranh chấp 20m² đất ở C, T, Ninh Thuận nhưng cũng không rõ. Việc tranh chấp đất trên, bà không có ý kiến, yêu cầu gì về quyền lợi của bà. Tất cả do mẹ bà quyết định và Tòa căn cứ quy định pháp luật để giải quyết. Bà yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại biên bản về việc đương sự từ chối làm việc ngày 21/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phù Mỹ, tỉnh Bình Định thể hiện: Tòa án nhân dân huyện Phù Mỹ, tỉnh Bình Định tiến hành lấy lời khai của bà Võ Thị Ú theo quyết định ủy thác số 05/2024/QĐ-UTTA ngày 22/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tại nơi làm việc của bà Ú là khu phố D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định nhưng bà Ú từ chối làm việc với Tòa án nên không có lời khai.

Tại các biên bản về việc người được cấp, tổng đạt, thông báo từ chối nhận văn bản tố tụng cùng ngày 26/5/2025 của Văn phòng T4 thể hiện: Ông Võ Minh T và ông Võ Minh N1 từ chối nhận Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2025/QĐST-DS ngày 25/5/2025 với lý do “không biết, không liên quan”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/12/2022 và tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Ngọc L trình bày: Bà khẳng định đất tranh chấp là của vợ chồng bà khai hoang sử dụng gia đình bà Đ đều biết. Ranh giới phần đất tranh chấp được Hội đồng định giá đo từ mốc 2 gốc dừa kéo về hướng bờ kè nhưng gia đình bà Đ khai ranh giới là 2 cây dừa nhưng lại chỉ lấn qua đất vợ chồng bà là vô lý. Nay bà thống nhất yêu cầu đòi đất của ông Huỳnh Văn D, không bổ sung gì thêm.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam phát biểu ý kiến như sau:

- Những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.
- Những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; Bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy vợ chồng ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Thị Ngọc L thống nhất chỉ yêu cầu bà Bùi Thị Đ cùng các đồng thừa kế của ông Võ Minh T2 (đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp) trả 15m² thuộc một phần thửa 91 và một phần thửa 92 tờ bản đồ 27b xã C, có các điểm (A, 4, 16, 15,B) diện tích 12m² và các điểm (B,C,15) diện tích 03m² theo trích lục số 515/2024 ngày 17/4/2024 của Văn phòng Đ1 – chi nhánh T3 là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Nguyên đơn tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

- Về chi phí định giá: Vợ chồng ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Thị Ngọc L tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá và trích lục; về án phí, đề nghị giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Người tham gia tố tụng: Ông Võ Minh C, bà Võ Thị Mỹ C1, ông Võ Ngọc S, bà Võ Lệ T1 có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Bùi Thị Đ, bà Võ Thị Mỹ N, ông Võ Minh T, ông Võ Minh N1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng đều từ chối nhận và không có mặt tại phiên tòa; căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đất tại xã C, huyện T; căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện:

[3.1]. Căn cứ Trích lục số 556/2023 ngày 04/5/2023 của Văn phòng Đ1 - chi nhánh T3, thể hiện: Diện tích đất các đương sự tranh chấp và chỉ đo là 20m² có các điểm (4, 13, 14, 9, 15, 16) thuộc một phần thửa số 91 và một phần thửa 92 tờ bản đồ 27b xã C. Căn cứ Công văn số: 831/PTNMT-ĐĐ ngày 11/8/2023 (viết tắt: Công văn 831) của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, xác định: “*Diện tích đất 20m² thuộc một phần thửa 91 và một phần thửa 92...Theo sổ mục kê đất đai và bản đồ địa chính lưu giữ tại xã thì thửa 91 do ông Huỳnh Văn D đứng quy chủ diện tích 48m² và thửa 92 quy chủ UBND xã quản lý diện tích 52m²...*” (Bút lục 79); Công văn số: 931/PTNMT-ĐĐ ngày 07/9/2023 (viết tắt: Công văn 931) của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, xác định “*...Diện tích 5m² thuộc một phần thửa 92 quy chủ cho UBND xã quản lý do thời điểm người sử dụng đất không kê khai nên quy chủ tạm thời. Thực tế tại phần đất 5m² này ông Huỳnh Văn D sử dụng từ năm 1994...Đất hiện không có quy hoạch nên người sử dụng được cấp GCN theo quy định...*” (Bút lục 82). Với nội dung trả lời trên, có căn cứ xác định diện tích 20m² có nguồn gốc của vợ chồng ông D, bà L khai hoang, sử dụng thực tế từ năm 1994.

[3.2]. Phía gia đình bà Đ đều xác nhận vợ chồng ông D có thửa đất giáp ranh đất của phía gia đình bà Đ. Các bên đều khẳng định ranh giới thửa đất giữa hai bên là 2 cây dừa do gia đình bà Đ trồng. Tại thời điểm Hội đồng định giá đo đạc, mặc dù

2 cây dừa đã chặt nhưng vẫn còn dấu tích 2 gốc dừa làm căn cứ xác định ranh giới đất. Phía gia đình bà Đ xác định diện tích đất gia đình bà Đ 245m² là phù hợp Sổ mục kê xã C cung cấp thể hiện: Thửa đất số 90 tờ bản đồ số 27b quy chủ tên Võ Minh T2 diện tích 245m², phù hợp nội dung Công văn 831. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc tại Trích lục 556, bà Đ chỉ đo diện tích là 260m² (bao gồm 20m² tranh chấp), tăng 15m² so với diện tích đất của gia đình bà Đ kê khai và nằm trong thửa 91 quy chủ cho ông D, thửa 92 quy chủ UBND xã P (nay là xã C) đều do vợ chồng ông D sử dụng thực tế từ năm 1994. Tại phiên tòa, vợ chồng ông D, bà L thống nhất trừ cho bà Đ 5m², chỉ yêu cầu trả giải quyết 15m² có các điểm (A, 4, 16, 15, B) diện tích 12m² và các điểm (B, C, 15) diện tích 3m² thuộc một phần thửa 91 và một phần thửa 92 tờ bản đồ 27b xã C; theo hình thể, vị trí đo tại trích lục số 515/2024 ngày 17/4/2024 của Văn phòng Đ1 – chi nhánh T3 là tự nguyện, phù hợp pháp luật; việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên chấp nhận.

[3.3]. Do phía gia đình bà Đ không hợp tác, không có ý kiến về việc vợ chồng ông D, bà L trừ lại cho bà Đ 5m² đất nên không xem xét trong vụ án. Diện tích đất tranh chấp 15m² hiện không xác định ai đang trực tiếp quản lý, sử dụng cùng bà Đ nên buộc bà Đ và những người trực tiếp quản lý, sử dụng đất cùng bà Đ có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Thị Ngọc L.

Ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Thị Ngọc L có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Tổng chi phí định giá tài sản 7.261.350đ do vợ chồng ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Thị Ngọc L tạm ứng. Căn cứ điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà Bùi Thị Đ chịu toàn bộ khoản tiền trên; tuy nhiên, tại phiên tòa ông D, bà L thống nhất tự nguyện chịu là phù hợp pháp luật nên không buộc bà Đ phải hoàn trả số tiền trên.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và yêu cầu miễn án phí của bà Bùi Thị Đ; miễn án toàn bộ phí dân sự sơ thẩm cho bà Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; **Điều 26, 31, 129 và khoản 1 Điều 132 Luật Đất đai 2024**; điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn D về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; buộc bà Bùi Thị Đ và những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất cùng bà Đ giao trả lại diện tích đất 15m² gồm: Diện tích 12m² có các điểm (A, 4, 16, 15, B) thuộc một phần thửa 91 và diện tích 3m² có các điểm (B, C, 15) thuộc một phần thửa 92 tờ bản đồ số 27b xã C; theo trích lục bản đồ địa chính số 515/2024 ngày 17/4/2024 của Văn phòng Đ1 – chi nhánh T3 *(có trích lục kèm theo)*.

Ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Thị Ngọc L có trách nhiệm liên hệ cơ quan có

thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Về chi phí định giá tài sản: Vợ chồng ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Thị Ngọc L tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá và trích lục 7.261.350đ đã tạm ứng.

Về án phí: Bà Bùi Thị Đ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn D 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001461 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

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, 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.

Về quyền kháng cáo: Nguyên, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (12/6/2025). Người vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Thuận Nam;
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thúc