

Bản án số: 40/2025/DS-ST

Ngày: 04-9-2025

V/v tranh chấp đòi quyền sử

dụng đất bị lấn, chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thái Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tăng Thị Bạch Vân

Ông Hứa Thanh Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Quách Thị Đào - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/8/2025 và ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ (trước đây là Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng). (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, thành phố Cần Thơ (trước đây là Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng). (có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Tuấn T1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ (trước đây là Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng). (có mặt)

3.2. Bà Huỳnh Thị Diễm N1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, thành phố Cần Thơ (trước đây là Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng). (vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Vào năm 2021, bà N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ và ông Dương Du H phần đất tại thửa số 205 (diện tích 3.287,6m², đất trồng lúa nước) và thửa số 207 (diện tích 3.251,1 m², đất trồng lúa nước), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng

(nay là Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ). Bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/01/2022. Phần đất của ông T thuộc thửa số 02 tiếp giáp với phần đất của bà N. Vào năm 2024, ông T sử dụng đất để làm lúa, ban bờ lấn sang phần đất tại thửa số 207 ngang 0,4 mét, chạy dài 19,90 mét và phần đất tại thửa số 205 ngang trước 0,4 mét, ngang sau không lấn, tổng diện tích đất lấn, chiếm khoảng 21m². Bà N có yêu cầu ông T giao trả bà N nhiều lần để bà N làm hàng rào lưới B40 nhưng ông T không đồng ý. Sự việc có tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng nhưng không thành.

Giữa bà N và ông T có nhiều lần thỏa thuận về ranh đất. Trước khi bà N có yêu cầu và Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng tiến hành hòa giải vào ngày 06/3/2025 thì giữa hai bên có thỏa thuận về ranh đất, do khi đó bà N muốn làm hàng rào để bảo vệ cây ăn trái nên mới thỏa thuận cắm ranh đất để làm hàng rào, khi đó có ông Đào Tấn Đ1 là Công chức địa chính thị trấn K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng chứng kiến hai bên cắm ranh, việc cắm ranh đang tiến hành thì giữa hai bên không thống nhất về phần ranh đất ở phía sau, ông T cho rằng bà N lấn ranh đất của ông T tại phần ranh đất ở phía sau, từ đó hai bên cũng không thống nhất được phần ranh đất ở phía trước và phát sinh tranh chấp, bà N yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng tiến hành hòa giải vào ngày 06/3/2025, kết quả hòa giải không thành do các bên không thống nhất được ranh đất. Lúc bà N nhận chuyển nhượng các thửa số 205 và 207 từ ông Điền và ông Hồ thì các thửa đất này có hiện trạng là đất ruộng, quá trình sử dụng bà N cải tạo đất từ đất ruộng và đất vườn để trồng cây ăn trái, hiện nay đất đang được sử dụng để trồng mít, còn thửa số 02 của ông T từ trước đến nay là có hiện trạng là đất ruộng, phần đất tranh chấp giữa hai bên đều nằm trong phần đất vườn mà bà N đã cải tạo từ đất ruộng trước đây chứ không nằm trong phần đất ruộng của ông T, quá trình bà N cải tạo đất tại các thửa số 205 và 207 từ đất ruộng và đất vườn, trong đó có phần đất tranh chấp và sử dụng đất để trồng cây ăn trái thì ông T không có ngăn cản, phản đối gì.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2025, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại cho bà N phần đất lấn, chiếm diện tích khoảng 21m² thuộc một phần các thửa số 205 và 207, tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ). Phần đất có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp đất của ông T số đo 82,97 mét; Hướng Tây giáp đất của bà N số đo 82,97 mét; Hướng Nam giáp đất của bà N số đo 0,4 mét; Hướng Bắc giáp đất của bà N số đo 0 mét. Tại buổi hòa giải ngày 10/6/2025, bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại cho bà N phần đất lấn, chiếm có diện tích, số đo, tứ cận theo kết quả đo đạc thực tế vào ngày 22/5/2025 tại Mẫu trích đo địa chính số 88-2025 ngày 22/5/2025 của Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ Đất Mới; ngoài phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc, thẩm định ngày 22/5/2025 thì bà N không yêu cầu giải quyết đối với phần đất nào khác.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N tự đi cắm ranh và nhiều lần cắm trụ đá, dõ, di dời trụ đá mà không thông báo cho ông T biết. Ông T thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích, số đo, tứ cận theo kết quả đo đạc

thực tế vào ngày 22/5/2025 tại Mảnh trích đo địa chính số 88-2025 ngày 22/5/2025 của Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ Đất Mới.

Trước khi bà N có yêu cầu và Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng hành hòa giải vào ngày 06/3/2025 thì giữa hai bên có thỏa thuận về ranh đất, do khi đó bà N muốn làm hàng rào để bảo vệ cây ăn trái nên mới thỏa thuận cắm ranh đất để làm hàng rào thì ông T cũng đồng ý, khi đó có ông Đào Tấn Đ1 là Công chức địa chính thị trấn K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng chứng kiến hai bên cắm ranh, việc cắm ranh đang tiến hành thì giữa hai bên không thống nhất về phần ranh đất ở phía sau vì bà N lấn ranh đất của ông T tại phần ranh đất ở phía sau, từ đó hai bên cũng không thống nhất được phần ranh đất ở phía trước và phát sinh tranh chấp, bà N yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng tiến hành hòa giải vào ngày 06/3/2025, kết quả hòa giải không thành do các bên không thống nhất được ranh đất.

Thửa số 02 của ông T từ trước đến nay là có hiện trạng là đất ruộng, còn các thửa số 205 và 207 của bà N trước đây là đất ruộng, sau này bà N mới cải tạo đất từ đất ruộng và đất vườn để trồng cây ăn trái, việc này ông T biết nhưng không ngăn cản, phản đối gì.

Nay ông T cũng thừa nhận phần đất tranh chấp nằm trong các thửa số 205 và 207 và thuộc quyền sử dụng của bà N. Tuy nhiên, bà N nói ông T lấn, chiếm đất của bà N là không đúng vì ông T không có cắm trụ đá, làm hàng rào, bao chiếm gì phần đất tranh chấp. Ngoài ra, đối với phần ranh đất ở phía sau bà N có cắm trụ đá lấn, chiếm đất của ông T, vào ngày 22/5/2025 ông T có kêu nhân viên đo đạc của Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ Đất Mới đo vẽ phần đất này nhưng do diện tích nhỏ quá nên không thể hiện được trên sơ đồ.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn T1 trình bày: Ông Tuấn Thanh thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà N, không bổ sung gì thêm.*

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã được thay đổi tại buổi hòa giải ngày 10/6/2025 như đã nêu trên; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T xác định phần đất tranh chấp là giáp ranh với phần đất của gia đình ông. Trong quá trình sử dụng, gia đình nguyên đơn là người cắm ranh mốc là các trụ đá và trực tiếp quản lý sử dụng. Bị đơn và gia đình của mình kể từ sau khi các bên cắm ranh mốc thì chỉ sử dụng phần đất thuộc phần của mình. Việc diện tích đất nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do là quá trình sử dụng có khai phá phần bờ kinh nên có nhiều hơn so với giấy đã được cấp. Phần đất tranh chấp trên sơ đồ bản vẽ thể hiện là của nguyên đơn và trên thực tế nguyên đơn là người trực tiếp quản lý sử dụng vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn T1 trình bày phần đất của vợ ông là của chung vợ chồng và ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thửa 205 và thửa

207 đều thiếu. Tuy nhiên trước đây ông có thỏa thuận nhường một phần đất cho ông Bé là người sử dụng đất liền kề nhưng không xác định được bao nhiêu. Ông cũng thống nhất với nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm cho đủ diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại cho bà N phần đất lấn, chiếm; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ) thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ); Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15, ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

[3] Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2025, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại cho bà N phần đất lấn, chiếm diện tích khoảng 21m² thuộc một phần các thửa số 205 và 207, tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ). Phần đất có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp đất của ông T số đo 82,97 mét; Hướng Tây giáp đất của bà N số đo 82,97 mét; Hướng Nam giáp đất của bà N số đo 0,4 mét; Hướng Bắc giáp đất của bà N số đo 0 mét. Tại buổi hòa giải ngày 10/6/2025 và tại phiên tòa bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại cho bà N phần đất lấn, chiếm có diện tích, số đo, tứ cận theo kết quả đo đạc thực tế vào ngày 22/5/2025 tại Mảnh trích đo địa chính số 88-2025 ngày 22/5/2025 của Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ Đất Mới. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà N chỉ nhằm xác định chính xác số đo, tứ cận, diện tích phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế chứ không phải là đưa ra yêu cầu đối với phần đất nào khác, nên không vượt

quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Số đo, tứ cận, diện tích đo đạc thực tế và giá trị phần đất tranh chấp cùng tài sản gắn liền trên đất được thể hiện tại Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ phục vụ cho việc định giá tài sản, Biên bản định giá tài sản và Mảnh trích đo địa chính số 88-2025 cùng ngày 22/5/2025 (BL 136 - 145), cụ thể: Phần đất thứ nhất có diện tích là $15,1\text{m}^2$, loại đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là đất chuyên trồng lúa nước (LUC), nằm tại vị trí giáp ranh giữa các thửa số 207 và 02, cùng tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ), có tứ cận hướng Đông giáp phần đất tại thửa số 02 của ông T có số đo 19,90 mét, hướng Tây giáp phần đất tại thửa số 207 của bà N có số đo 19,81 mét, hướng Nam giáp thửa số 167 có số đo 0,31 mét, hướng Bắc giáp phần đất thứ hai có số đo 1,22 mét; có giá trị là $55.000 \text{ đồng/m}^2 \times 15,1\text{m}^2 = 830.500 \text{ đồng}$; Phần đất thứ hai có diện tích là $40,2\text{m}^2$, loại đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là đất chuyên trồng lúa nước (LUC), nằm tại vị trí giáp ranh giữa các thửa số 205 và 02, cùng tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ), có tứ cận hướng Đông giáp phần đất tại thửa số 02 của ông T có số đo 63,46 mét + 19,25 mét, hướng Tây giáp phần đất tại thửa số 205 của bà N có số đo 63,58 mét, hướng Nam giáp phần đất thứ nhất có số đo 1,22 mét, hướng Bắc giáp phần đất tại thửa số 205 của bà N có số đo 19,28 mét; có giá trị là $55.000 \text{ đồng/m}^2 \times 40,2\text{m}^2 = 2.211.000 \text{ đồng}$. Như vậy, phần đất tranh chấp có tổng diện tích là $15,1\text{m}^2 + 40,2\text{m}^2 = 55,3\text{m}^2$ và tổng giá trị là $830.500 \text{ đồng} + 2.211.000 \text{ đồng} = 3.041.500 \text{ đồng}$; trên phần đất tranh chấp có một số trụ đá do bà N cắm. Các đương sự đều thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản này và không có ý kiến gì khác.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, bà N cho rằng ông T có hành vi lấn, chiếm phần đất tranh chấp có tổng diện tích $55,3\text{m}^2$ của bà N nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, ông T cũng thừa nhận phần đất tranh chấp nằm trong các thửa số 205 và 207 và thuộc quyền sử dụng của bà N, nhưng ông T cho rằng từ trước đến nay ông T không có lấn, chiếm phần đất tranh chấp, ông T không có sử dụng đất, không có cắm trụ đá và làm hàng rào trên đất hay bao chiếm đất, nên việc bà N cho rằng ông T có hành vi lấn, chiếm phần đất tranh chấp là không đúng. Khoản 1 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về nghĩa vụ chứng minh quy định “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...*”, “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Xét thấy, trong vụ án này bà N là người có nghĩa vụ chứng minh ông T đã có hành vi lấn, chiếm phần đất tranh chấp của bà N. Qua thực tế kết quả thẩm định vào ngày 22/5/2025 xác định hiện nay ông T không có sử dụng đất, không có cắm trụ đá và làm hàng rào trên đất hay bao chiếm đất và ông T cũng không có chuyển dịch các trụ đá trên đất do bà N cắm hay có hành vi gì cản trở bà N sử dụng đất, trên đất vẫn

có nhiều trụ đá do bà N cắm. Các khoản 9, 31 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định “*Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép*”, “*Chiếm đất là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép*”, cho nên việc ông T nói miệng rằng phần đất tranh chấp là của ông T không cấu thành hành vi lấn, chiếm đất theo quy định của pháp luật và không xâm phạm gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N đối với phần đất tranh chấp. Bà N thừa nhận ngoài việc ông T nói miệng rằng phần đất tranh chấp là của ông T thì ông T không thực hiện hành vi gì để lấn, chiếm đất tranh chấp; hiện nay, bà N cũng không chứng minh được ông T đã có hành vi lấn, chiếm phần đất tranh chấp của bà N. Từ đó, bà N khởi kiện nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp, nên yêu cầu khởi kiện của bà N không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T có nghĩa vụ trả cho bà N phần đất lấn, chiếm có tổng diện tích 55,3m².

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ tại phiên tòa sơ thẩm là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[8] Về án phí sơ thẩm: Bà N phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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 Tòa án.

[9] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Bà N phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 23.350.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[10] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15, ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Căn cứ vào các Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 17, khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 31, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N các phần đất sau:

* Phần đất thứ nhất (ký hiệu P3), có diện tích theo đo đạc thực tế 15,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC), thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 813299, số vào sổ cấp GCN CS04351, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Nguyễn Thị N đứng tên vào ngày 11/01/2022. Phần đất có số đo, tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất tại thửa số 02 của ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Diễm N1 (ký hiệu P1) có số đo 19,90 mét;

- Hướng Tây giáp phần đất tại thửa số 207 của bà Nguyễn Thị N (ký hiệu P5) có số đo 19,81 mét;

- Hướng Nam giáp thửa số 167 có số đo 0,31 mét;

- Hướng Bắc giáp phần đất thứ hai (ký hiệu P2) có số đo 1,22 mét.

* Phần đất thứ hai (ký hiệu P2), có diện tích theo đo đạc thực tế 40,2m², loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC), thuộc thửa số 205, tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 813297, số vào sổ cấp GCN CS04349, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Nguyễn Thị N đứng tên vào ngày 11/01/2022. Phần đất có số đo, tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất tại thửa số 02 của ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Diễm N1 (ký hiệu P1) có số đo 63,46 mét + 19,25 mét;

- Hướng Tây giáp phần đất tại thửa số 205 của bà Nguyễn Thị N (ký hiệu P4) có số đo 63,58 mét;

- Hướng Nam giáp phần đất thứ nhất (ký hiệu P3) có số đo 1,22 mét;

- Hướng Bắc giáp phần đất tại thửa số 205 của bà Nguyễn Thị N (ký hiệu P4) có số đo 19,28 mét.

(Có Mạnh trích đo địa chính số 88-2025 ngày 22/5/2025 của Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ Đất Mới kèm theo bản án)

2. Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà Nguyễn Thị N đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001274, ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi

hành án dân sự khu vực 10, Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ). Như vậy, bà Nguyễn Thị N đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm.

3. Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 23.350.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản mà bà Nguyễn Thị N đã nộp là 23.350.000 đồng. Như vậy, bà Nguyễn Thị N đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tuấn T1 có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án và bà Huỳnh Thị Diễm N1 được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự (4);
- VKSND KV10-CT (01);
- Phòng THADS KV10-CT (01);
- TAND thành phố Cần Thơ (01);
- Lưu HSVA, Văn phòng (02).

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

Trương Thái Ngọc