

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 – ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 17/2025/DSST
Ngày 07/8/2025
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Mai Phương
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Minh
Bà Nông Thị Giới

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Dung- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/3/2025, 21/7/2025 và 07/8/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã B1 (cũ) và trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 98/2024/TLST- DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết X đưa vụ án ra xét xử số: 59/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024; Quyết X hoãn phiên tòa số 35/2024/QĐST-DS ngày 05/12/2024; Quyết X tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 06/01/2025; thông báo dời thời gian xét xử số 01/TB-TA ngày 06/02/2025; Quyết X tạm ngừng phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 25/02/2025; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 03/TB-TA ngày 17/3/2025; Quyết X tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 02/2025/QĐST-DS ngày 26/3/2025; Quyết X tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 04/2025/QĐST-DS ngày 10/7/2025 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 18/TB-TA ngày 10/7/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thạch Minh P1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ 07, khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước. Nay là tổ 07, khu phố B, phường B1, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1960

Địa chỉ: Tổ 06, khu phố U, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước. Nay là tổ 06, khu phố U, phường B1, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1952

Địa chỉ: Tổ 07, khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước. Nay là tổ 07, khu phố B, phường B1, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1954

Địa chỉ: Tổ 06, khu phố U, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước. Nay là tổ 06, khu phố U, phường B1, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nhữ Thị N1, sinh năm 1959

3. Bà Phan Thị Đ2, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Tổ 07, khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước. Nay là tổ 07, khu phố B, phường B1, tỉnh Đồng Nai

4. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ 04, khu phố S, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước. Nay là tổ 04, khu phố S, phường B1, tỉnh Đồng Nai

5. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ 16, khu phố E, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước. Nay là tổ 16, khu phố E, phường B1, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Nguyễn Đình Tr, sinh năm 1985

7. Bà Nguyễn Thị D4, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Tổ 06, khu phố U, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước. Nay là tổ 06, khu phố U, phường B1, tỉnh Đồng Nai.

8. Ông Nguyễn Đình Tứ, sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ 04, khu phố K, phường Hưng Chiến, thị xã B1, tỉnh Bình Phước
Nay là tổ 04, khu phố K, phường B1, tỉnh Đồng Nai

9. Bà Nguyễn Thị Tuyết N6, sinh năm 1981

10. Ông Nguyễn Đình T9, sinh năm 1986

11. Ông Nguyễn Đình N7, sinh năm 1991

12. Ông Thạch Minh P@, sinh năm 2000

13. Ông Thạch Minh Đ8, sinh năm 2007

Cùng địa chỉ: Tổ 07, khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước. Nay là tổ 07, khu phố B, phường B1, tỉnh Đồng Nai

Những người tham gia tố tụng khác:

Đại diện Ủy ban nhân dân phường B1, tỉnh Đồng Nai

Ông Phan Văn Trọng – Phó trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị UBND phường B1 (Vắng mặt, có đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản lấy lời khai tại Tòa án, cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn ông Thạch Minh Phùng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ2, ông Thạch Minh P@, Thạch Minh Đ8 thống nhất trình bày:

Gia đình ông P1 và bà Đ2 có 01 thửa đất số 56, tờ bản đồ 21, diện tích 3048.2m² tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B1, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước) được Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là thị xã B1) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 222791, số vào sổ H-499 ngày 28/12/2005 đứng tên hộ ông Thạch Minh P1, sinh năm 1970 và bà Phan Thị Đ2, sinh năm 1979.

Nguồn gốc thuộc thửa 56, tờ bản đồ 21, diện tích 3048,2m² tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B1, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước) được Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là thị xã B1) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 222791, số vào sổ H-499 ngày 28/12/2005 cho hộ ông Thạch Minh P1, sinh năm 1970 và bà Phạm Thị Đ2, sinh năm 1979, mảnh đất này ông P1 nhận chuyển nhượng lại của Công ty cao su B1 (Trước là Xí nghiệp đời sống công ty cao su B1) vào ngày 03/10/1991. Giá trị chuyển nhượng là 2.000.000 (Hai triệu) đồng, thời điểm đó, mọi giao dịch ký kết và giao nhận tiền đều được thực hiện tại Tòa án nhân dân thị xã B1. Sau khi nhận chuyển nhượng bằng giấy tờ tay, đến năm 1998 ông P1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đứng tên ông Thạch Minh P1 (lúc này ông P1 chưa đăng ký kết hôn). Đến năm 2005, được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng đến nay. Trong quá trình sử dụng đất ông P1 phát hiện đất thuộc quyền sử dụng đất của ông bị lấn chiếm, ông P1 ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 và theo kết quả đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 31/01/2024, thửa đất của ông P1 bị giảm diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể bên gia đình ông Q đang sử dụng lấn sang đất của ông P1 8,9m²; ranh đất bên gia đình bà T1 đang sử dụng lấn sang đất của ông P1 406,8m².

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/4/2024 ông P1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc gia đình ông Nguyễn Đình Q phải trả lại cho gia đình ông P1 diện tích 8,9m² đã lấn chiếm; buộc bà Phạm Thị T1 trả lại cho gia đình ông P1 diện tích 406,8m² đã lấn chiếm (theo sơ đồ đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 31/01/2024).

* Theo đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 12/6/2024 và tại phiên hòa giải ngày 30/7/2024: ông P1 thừa nhận không có việc sai lệch ranh mặt tiếp giáp đường đi lên đến 12,17m, mà chỉ xê dịch qua 2m, thẳng từ điểm đầu đến điểm cuối ranh đất, chính là phần diện tích gia đình ông tự làm con đường trước đây

thuộc phần quản lý của gia đình ông P1, nên ông P1 có ý kiến thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bên bà T1 trả lại cho ông P1 phần diện tích đất có chiều ngang qua 2m tính từ ranh hàng rào hiện trạng, không yêu cầu trả bà T1 toàn bộ diện tích 406,8m² theo như sơ đồ đo đạc.

* Theo biên bản hòa giải ngày 30/7/2024, giữa ông P1 và gia đình ông Nguyễn Đình Q đã thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp, cụ thể: Thống nhất cùng điều chỉnh lại ranh (có hàng rào) giữa gia đình ông P1 và ông Q, bà N1: bên ông Q, bà N1 đồng ý phối hợp cùng ông P1 điều chỉnh lại ranh hàng rào, trả lại phần diện tích 8,9m² gia đình ông P1, còn phần diện tích 7,5m² ông P1 có nghĩa vụ phối hợp điều chỉnh trả về cho ông Q theo đúng sơ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 31/01/2024. Vào ngày 06/8/2024, các bên đã thống nhất giao trả lại ranh mốc theo đúng ranh giới quyền sử dụng đất được cấp, kết thúc tranh chấp.

Vì vậy, theo đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 06/8/2024: Ông Thạch Minh P1 đã thay đổi, bổ sung, rút 01 phần yêu cầu khởi kiện:

1. Rút yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc gia đình ông Nguyễn Đình Q phải trả lại cho gia đình ông P1 diện tích 8,9m² đã lấn chiếm, theo sơ đồ đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 31/01/2024

2. Thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với bên bà Phạm Thị T1, cụ thể: yêu cầu gia đình bà T1 trả lại cho ông P1 phần diện tích làm con đường đi 2m (trên ngang 2m, nối thẳng xuống đuôi đất), không yêu cầu trả toàn bộ diện tích 406,8m² theo như sơ đồ đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 31/01/2024.

Tại phiên tòa xét xử ông P1 trình bày cụ thể yêu cầu khởi kiện: Xác định cụ thể diện tích yêu cầu gia đình bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông P1 là 123,3m² theo phiếu đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện và ký duyệt ngày 13/6/2025.

Ông P1 đồng ý sử dụng kết quả đo đạc theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 31/01/2024 và phiếu đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện và ký duyệt ngày 13/6/2025, để giải quyết vụ án.

Bà Phạm Thị T1 – bị đơn và ông Nguyễn Đình M (chồng bà T1) – người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Nguồn gốc mảnh đất diện tích 4485,5m², thuộc thửa 51, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B1, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước) được Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là thị xã B1) cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 222794, số vào sổ H-600 ngày 28/12/2005 đứng tên hộ bà Phạm Thị T1, sinh năm 1960 và ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1954, là do bà T1 và chồng ông M nhận chuyển nhượng của ông Tuế năm 1985 (hiện đã chết) khoảng 2.000m² (đất ông Tuế khoảng 4000m², bà T1, ông M nhận chuyển nhượng 2000m², còn 2000m² chia cho ông Lưu Văn X), sau đó gia đình bà T1, ông M nhận chuyển nhượng thêm một phần của ông Z khoảng 4000m² thời gian khoảng trước năm 1996, đến năm 1998 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu với diện tích tổng là 6180m², đến năm 2005 được cấp đổi Giấy chứng nhận.

Theo bà T1 và ông M: Ranh mốc gia đình ông bà và gia đình ông P1 không thay đổi, trước đây giữa ranh đất gia đình bà T1, ông M và gia đình ông P1 có cách một con đường đi của ông G (mua của ông P1), sau đó, việc đổi đất cụ thể như thế nào giữa ông G và gia đình ông P1 gia đình bà T1 không biết, nhưng sau đó, gia đình ông P1 quản lý, sử dụng luôn cả phần lối đi này. Thời điểm khi ông G quản lý sát ranh hàng rào nhà bà T1 có mương thoát nước, vì sợ lở đường, ông G còn cắm ranh bằng cây Dâm Bụt sát với hàng rào nhà bà T1. Từ đó đến nay, ranh mốc cụ thể, gia đình bà T1 không xê dịch, hàng rào trước đây gia đình bà T1 rào bằng cọc tre, gỗ kẽm gai của Mỹ, sau này chôn thêm cột bê-tông, thay thế những cột gỗ đã cũ, hư hỏng, kéo lưới B40. Hiện trạng ranh mốc còn như cũ (trên đất vẫn còn một số cọc gỗ cũ), hàng rào Dâm Bụt ông G cắm để xác định ranh vẫn còn, nên gia đình bà T1 hoàn toàn không có việc lấn chiếm đất đai của ai.

Ông M trình bày: Ông P1 trình bày gia đình ông P1 thiếu đất, nhưng diện tích đất theo Giấy chứng nhận của ông P1 tăng không có căn cứ, trong khi diện tích đất gia đình ông M giảm, theo ông M hiện trạng hiện nay đường đi bê tông là đường liên thôn cũ, đã có nhiều sự thay đổi, được điều chỉnh và mở rộng, các bên đều đã mất một phần diện tích vì đã hiến một phần đất cho Nhà nước làm đường. Theo sơ đồ đo đạc cũng thể hiện, phần vị trí giáp ranh với đường bê tông hiện nay, có một phần diện tích của các hộ gia đình nằm trong diện tích con đường đi.

Quá trình giải quyết, do ông P1 tự xác định, không có việc lấn chiếm với ranh mặt tiền giáp đường đi lên đến 12,17m cùng với diện tích lấn chiếm là 406,8m² nên đã thay đổi, rút lại một phần yêu cầu khởi kiện với bà T1, yêu cầu trả lại diện tích đất theo ông P1 là phần đất ông P1 dùng làm con đường đi rộng 2m, từ trên xuống dưới. Hiện ông P1 đã có kết quả đo xác định phần diện tích cụ thể theo yêu cầu của ông P1 là 123.3m² và yêu cầu gia đình bà T1 trả lại phần diện tích này.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Minh P1 và giữ nguyên yêu cầu phản tố, cụ thể: yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần diện tích đất 406,8m² thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T1 và ông M và

yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại ranh giới trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng sử dụng giữa các hộ gia đình.

Bà T1, ông M đồng ý sử dụng kết quả đo đạc theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 31/01/2024, để giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Đình Q – bị đơn và bà Nhữ Thị N1 (vợ ông Q) – người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Nguồn gốc mảnh đất diện tích 6402,7m², thuộc thửa 57, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B1, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước) được Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là thị xã B1) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 991362, sổ vào sổ H-474 ngày 28/12/2005 đứng tên hộ bà Nhữ Thị N1, sinh năm 1959 và ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1952, thửa đất này ông Q và vợ bà N1 nhận chuyển nhượng của ông Tư Thiết (đã chết) khoảng năm 1993, thời điểm nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đã được rào ranh cụ thể xung quanh, rõ ràng, đến năm 1998 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, năm 2005 được cấp đổi như hiện nay. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay gia đình bà N1, ông Q không thay đổi, xê dịch gì ranh mốc với các hộ liền ranh, trong đó có gia đình ông P1. Xung quanh đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng đã có hàng rào rõ ràng (từ chủ cũ), hàng rào trước đây bằng cột gỗ, kẽm gai, sau này do hư hỏng nhiều cọc gỗ, gia đình ông Q mới theo ranh hàng rào cũ, thay cọc gỗ bằng cọc bê – tông, rào lưới B40, lúc thay hàng rào kẽm gai bằng lưới B40, có sự chứng kiến của ông P1.

Ông Thạch Minh P1 căn cứ sơ đồ đo đạc ngày được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký phê duyệt ngày 31/01/2024 khởi kiện cho rằng gia đình ông Q đang lấn chiếm diện tích 8,9m² thuộc thửa 56, tờ bản đồ 21 của gia đình ông Thạch Minh P1, nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình gia đình ông Q phải trả lại phần diện tích 8,9m² cho gia đình ông P1.

Quá trình giải quyết vụ án: Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P1, đồng thời có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần diện tích đất 8,9m² thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Q và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại ranh giới trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng sử dụng giữa các hộ gia đình.

Tuy nhiên, tại phiên hòa giải ngày 30/7/2024, ông Q và bà N1 thay đổi ý kiến trình bày, cụ thể: ông Q và bà N1 nhận thấy về phần xê dịch ranh giữa 02 bên gia đình không nhiều, ông Q và ông P1 đồng ý phối hợp cùng điều chỉnh lại ranh hàng rào, cụ thể phần diện tích 8,9m² gia đình ông Q sẽ điều chỉnh lại hàng rào, trả về cho ông P1, còn phần diện tích 7,5m² ông P1 phải phối hợp điều chỉnh trả về cho ông Q theo đúng sơ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã

B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 31/01/2024.

Sau khi thực hiện việc điều chỉnh ranh, ngày 06/8/2024 ông Q đã có đơn rút yêu cầu phản tố, chấm dứt tranh chấp giữa ông Q và ông P1. Đồng thời, ngày 11/11/2024, ông Q, bà N1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:** Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1983; ông Nguyễn Đình Tr, sinh năm 1985; bà Nguyễn Thị D4, sinh năm 1997; ông Nguyễn Đình Tứ, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị Tuyết N6, sinh năm 1981; ông Nguyễn Đình T9, sinh năm 1986; ông Nguyễn Đình N7, sinh năm 1991; ông Thạch Minh P@, sinh năm 2000; ông Thạch Minh Đ8, sinh năm 2007 là con của ông P1, bà T1 và ông Q, đều đã có bản khai trình bày ý kiến: Các diện tích đất hiện có tranh chấp trên đều là tài sản của cha mẹ, thời điểm hình thành các con còn nhỏ, không có công sức đóng góp, tạo lập tài sản, không phải là tài sản của các ông bà trên, nên không có ý kiến gì đối với tranh chấp trên, thống nhất ý kiến trình bày của cha mẹ và đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người liên quan bà Phạm Thị Đ2 trình bày: nguồn gốc thửa đất số 56, tờ bản đồ 21 là của ông P1 nhận chuyển nhượng từ năm 1991 trước thời kỳ hôn nhân, đến năm 2005 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới xác lập thành đất hộ gia đình, do vậy, quá trình canh tác, ranh mốc quản lý sử dụng ông P1 là người hiểu rõ nhất, bà Đ2 thống nhất với tất cả các ý kiến trình bày hoặc hòa giải của ông P1, không có ý kiến gì khác và đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Lời khai người làm chứng:**

Ông Nguyễn Đình G:

Trước đây ông G có mua một mảnh đất hoang của ông Thông giáp ranh với đất phía trên của ông Thạch Minh P1 hiện tại (đất nằm phía sau đuôi đất ông P1 hiện nay), kèm theo một con đường đi chiều rộng khoảng 3m của ông Thông trước đây, chạy thẳng từ đất nhà ông G xuống bưng ruộng là lối đi chung của cả xóm (đường đi vào nhà ông X, ông M và ông P1 hiện nay).

Phần diện tích đất hiện nay của nhà ông P1 là của ông Thông trước đây, sau đó, ông Thông bị phát mãi tài sản để thi hành án, nên gia đình ông P1 mới nhận chuyển nhượng lại mảnh đất này, thực tế người trực tiếp quản lý mảnh đất nhà ông P1 sau khi nhận chuyển nhượng lại từ ông Thông là mẹ ông P1 (bà Thanh), sau khi bà Thanh về nhận đất ông G có nói rõ trên phần diện tích này có 3m đường đi ông Thông đã chuyển nhượng cho ông G, nếu đồng ý thì hãy mua không thì thôi, vì nếu không thì là đất có tranh chấp, không chuyển nhượng được, bà Thanh đồng ý, nên sau khi bà Thanh về đây nhận đất thì đều chừa đường đi 3m này cho ông G. Tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền về vẽ sơ đồ đất giao đất cho nhà ông P1 cũng

có ông G tham gia, có ký xác nhận vào biên bản, trên bản vẽ sơ đồ đất cũng có thể hiện đường chân (chính là con đường ông Thông đã chuyển nhượng cho ông G).

Sau này, trong quá trình quản lý sử dụng con đường đi này, mẹ ông P1 là bà Thanh hay trồng Chuối, xò ra đường đi, ông G có nhiều lần nói chuyện, nhưng bà lại bảo khi nào xò ra thì chặt đi, nhưng sau bất tiện, nên ông G đã thống nhất với bà Thanh, đôi bên đổi đất cho nhau, ông G đổi phần 3m đường đi cho nhà bà Thanh, bà Thanh đổi cho ông G 3m dịch từ đất phía sau nhà ông G xuống, đôi bên thống nhất, nhưng chỉ bằng miệng không có văn bản gì, vì thời điểm đó, đất còn hoang sơ, không ai nghĩ gì, sau đó, bà Thanh đã quản lý luôn phần diện tích đường đi 3m này. Hàng rào bên nhà ông M, bà T1 hoàn toàn không ảnh hưởng, xê dịch gì, ông G xác định phần đường đi 3m này của ông G hiện đang nằm bên đất nhà ông P1, không liên quan gì đến nhà bà T1. Thời điểm ông G canh tác ở đây, nhà ông M, bà T1 đã có đất canh tác tại đây, ranh đất giữa con đường đi 3m của ông G và của nhà bà T1 là ranh thẳng, có con mương nước đào kế bên nằm trong phần đất nhà bà T1, vì thời điểm đó, bên nhà bà T1 đang trồng Tiêu, nên chắc chắn phải có mương để thoát nước. Đồng thời, thời điểm đó, nhà bà T1 cũng đã có hàng rào, ranh mốc cụ thể tách biệt với phần đường đi 3m của ông G.

Theo ông G thấy ranh mốc hiện trạng hiện nay giữa các gia đình là đúng, vẫn giữ nguyên như cũ, không có thay đổi gì. Bà T1, ông M hoàn toàn không có hành vi lấn chiếm gì sang ranh mốc đất nhà ông P1. Theo ông G ranh phía trước theo sơ đồ đo đạc lệnh tới 12,17m là vô lý, vì hai bên đều thường xuyên quản lý, canh tác trên đất từ xưa đến nay, không thể có sai lệch nhiều như vậy.

Ông Lưu Văn X:

Ông X và ông M vào năm 1985 có mua chung một mảnh đất, sau đó chia đôi mỗi người $\frac{1}{2}$, cụ thể: mảnh đất này ông X và ông M nhận chuyển nhượng của ông Tuế năm 1985 (hiện đã chết) khoảng 4.000m² (ông X nhận chuyển nhượng 2000m², còn 2000m² chia cho bên ông M) và phần đất này nằm kế bên đất nhà ông M hiện nay, ông X cũng đang trực tiếp quản lý sử dụng từ đó đến nay, nên ông X biết rõ ranh mốc các thửa đất tại khu vực này. Sau đó, ông M, bà T1 có mua thêm một mảnh đất kế bên của ông Z, mới hình thửa đất của nhà bà T1, ông M như hiện nay. Khi mua đất, ranh đất giữa nhà ông Z và ông Thông (chủ đất cũ của nhà ông P1 hiện nay) là ranh thẳng, có hàng rào, trong hàng rào do trồng Tiêu nhà ông M và bà T1 có mương thoát nước.

Sau khi nhận chuyển nhượng, các bên đều đã xác X ranh và có hàng rào cố X như hiện trạng hiện nay, không có xê dịch thay đổi gì. Khi ông M nhận chuyển nhượng của ông Z, gia đình ông Z cũng đã rào hàng rào sẵn, khi nhận đất, ông M chỉ gia cố thêm.

Về phần đường đi 3m của nhà ông Thông đã bán cho ông G sử dụng giáp ranh với đất nhà bà T1, ông M thời điểm đó, do ông G có mua một mua một mảnh đất hoang của ông Thông giáp ranh với đất phía trên của ông Thạch Minh P1 hiện tại, kèm theo một con đường đi chiều rộng 3m, chạy thẳng từ đất nhà ông G nhận chuyển nhượng của ông Thông xuống bung ruộng là lối đi chung của cả xóm. Nên ai cũng biết về con đường đi này, sau này ông G không còn nhu cầu sử dụng nên đã đổi đất với bà Thanh (thời điểm đó, người quản lý đất của gia đình ông P1 tại đây là bà Thanh, mẹ ruột của ông P1), dời phần đất nhận chuyển nhượng của ông Thông dịch xuống đất nhà bà Thanh 3m, còn bà Thanh lấy phần diện tích con đường đi 3m của nhà ông G. Con đường đi này nằm hoàn toàn bên đất nhà ông Thông, sau đó bán cho ông G sử dụng, không ảnh hưởng gì đến đất nhà ông M, bà T1 và thời điểm đó, đất nhà ông M, bà T1 cũng đã có hàng rào cụ thể, tách biệt với phần lối đi này. Sau này khi gia đình nhà ông G và bà Thanh đổi đất, cũng chỉ liên quan đến diện tích thuộc con đường đi 3m này, không liên quan gì đến hàng rào nhà ông M, bà T1. Theo ông X, ranh mốc giữa các hộ gia đình hiện nay không thay đổi, xê dịch gì, các bên đã canh tác, quản lý sử dụng mấy chục năm qua, không ai có tranh chấp gì về ranh mốc sử dụng.

Ông Vũ Văn Z:

Vào khoảng năm 1996 gia đình ông Z có chuyển nhượng khoảng gần 4000m² cho gia đình ông M, bà T1 (thời điểm chuyển nhượng này các bên chỉ ký giấy tờ tay mua bán, đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thửa đất này ông Z cũng nhận chuyển nhượng lại của ông Quang kế toán bên huyện ủy (đất này ngày xưa là đất phân lô cấp cho các cán bộ, công chức), có phân lô vuông vức rõ ràng. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất ông Z giáp ranh với nhà ông Thông và ông Thiệt. Khi chuyển nhượng cho ông M ranh đất thẳng, vuông góc, có hàng rào sẵn trên đất (hàng cây, kẽm gai). Ranh đất kế nhà ông Thông có mương nước (nằm phía trong hàng rào), vì đất trồng Tiêu phải có mương thoát nước. Khi ông Z chuyển nhượng cho ông M, bà T1 đất không có tranh chấp gì với bên ông Thông.

Sau khi ông Z chuyển nhượng lại đất cho ông M và bà T1, ông Z chuyển về nơi khác sinh sống, giao đất lại cho ông M, bà T1 quản lý sử dụng từ đó đến nay, mà chủ sử dụng đất giáp ranh thửa đất ông Z chuyển nhượng cho ông M, bà T1 là ông Thông, sau này ông Thông chuyển nhượng lại cho ai ông Z cũng không rõ, nên việc qua quá trình sử dụng 02 bên chủ sử dụng đất hiện tại có làm xê dịch ranh mốc hay không ông Z không rõ.

Ý kiến đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã B1 (nay là Ủy ban nhân dân phường B1):

Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất vào năm 1998 và cấp đổi vào năm 2005 UBND huyện B1 (nay là UBND thị xã B1) thực hiện cho 3 hộ gia đình cá nhân:

Năm 1998 UBND huyện B1 (nay là UBND thị xã B1) cấp GCNQSD đất số vào sổ cấp GCN: 00679 diện tích 5426 m², vị trí tại ấp B, xã L, huyện B1, tỉnh Bình Phước (nay là phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước) cho hộ bà Nhữ Thị N1. Đến năm 2005, bà N1 xin cấp đổi GCNQSD đất và được UBND huyện B1 cấp đổi GCNQSD đất số vào sổ cấp GCN: H-474 thửa đất số 57 tờ bản đồ số 21 diện tích 64027,7 m² vị trí tại ấp B, xã L, tỉnh Bình Phước (nay là phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước).

Năm 1998, UBND huyện B1 cấp GCNQSD đất cho ông Thạch Minh P1 số vào sổ cấp GCN: 847 QSDĐ 98, diện tích 2,934 m², vị trí tại ấp B, xã L, huyện B1, tỉnh Bình Phước. Đến năm 2005, ông P1 làm đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất và được UBND huyện B1 cấp GCNQSD đất số vào sổ cấp GCN H-499, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.048,2 m² vị trí tại ấp B, xã L, huyện B1, tỉnh Bình Phước cho hộ ông Thạch Minh P1 và bà Phan Thị Đ2.

Năm 1998, UBND huyện B1 cấp GCNQSD đất số cho hộ bà Phạm Thị T1 số vào sổ cấp GCN: 00703, diện tích 6.180 m², vị trí tại ấp B, xã L, huyện B1, tỉnh Bình Phước. Đến năm 2005, bà T1 làm đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất và được UBND huyện B1 cấp 2 GCNQSD đất. Thửa thứ 1, số vào sổ cấp GCN: M-599 thửa đất số 74, tờ bản đồ số 21, diện tích 3329,2 m² và 1 GCNQSD đất số vào sổ cấp: M-600, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 21, diện tích 4860,0 m² vị trí tại ấp B, xã L, huyện B1, tỉnh Bình Phước cho hộ bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Đình M.

Qua rà soát hồ sơ, trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất vào năm 1998 và cấp đổi vào năm 2005 cho 03 hộ gia đình cá nhân nêu trên, UBND huyện B1 (nay là UBND thị xã B1) thực hiện là đúng quy định.

Việc cấp GCNQSD đất lần đầu năm 1998 và lần cấp đổi GCNQSD đất vào năm 2005 cho hộ ông Thạch Minh P1, bà Phạm Thị T1 và ông Nguyễn Đình Q là đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm cấp đổi GCNQSD đất năm 2005, căn cứ “Điều 144, Nghị X số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 quy định về trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất” không quy định về việc ký giáp ranh khi cấp lại, cấp đổi GCN cho các hộ gia đình cá nhân. Việc xác định ranh giới sử dụng và hình thể thửa đất trên GCNQSD đất cấp cho các hộ gia đình cá nhân nêu trên được xác định dựa trên Bản đồ địa chính chính quy được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.

Diện tích các hộ gia đình cá nhân được cấp lần đầu (năm 1998) có sự biến động tăng giảm diện tích so với GCNQSD đất cấp đổi năm 2005, nguyên nhân biến động do phương pháp đo khác nhau dẫn đến chênh lệch diện tích giữa 2 lần

đo, hoặc nguyên nhân khác trong đó có yếu tố chủ quan của cán bộ đo đạc. Tuy nhiên, đối với sự biến động tăng giảm diện tích trên đề nghị Tòa án căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng, các tài liệu, chứng cứ có liên quan giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Vị trí cạnh giáp ranh và hình thể của 02 thửa đất số 51 và 56 trên GCNQSD đất cấp cho 02 gia đình ông P1 và bà T1 có sự thay đổi rõ rệt, đặc biệt là cạnh giáp ranh giữa 2 hộ gia đình (năm 1998 là ranh thẳng gần như vuông góc với đường đi phía trước, đến năm 2005 là ranh nghiêng chéo) dẫn đến việc cấp đổi GCNQSD đất năm 2005 có sự chênh lệch lên đến 12,17m (theo sơ đồ đo đạc) so với hiện thực tế các bên đang sử dụng. Đối với sự biến động về diện tích và hình thể nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã B1 căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng, các tài liệu, chứng cứ có liên quan giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà các bên cung cấp, Tòa án thu thập được và kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa: Xét tại phiên tòa ngày 07/8/2025, các bên đương sự ông Thạch Minh P1 và bà Phạm Thị T1 đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, về việc thống nhất toàn bộ nội dung vụ án. Cụ thể:

Về phần diện tích đất tranh chấp: Hai bên đương sự thống nhất sử dụng đất theo ranh hiện trạng đang sử dụng, vị trí, hiện trạng, tứ cận, số đo, ranh giới của các thửa đất số 56, tờ bản đồ 21 của ông Thạch Minh P1 và thửa đất số 51, tờ bản đồ 21 của bà Phạm Thị T1 được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm X tại chỗ và mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm X, ký duyệt ngày 31/01/2024 kèm theo.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự liên hệ Ủy ban nhân dân phường B1, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai, Cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh cấp đổi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với ranh mốc và hiện trạng thực tế đang sử dụng đất. Chi phí phát sinh liên quan đến việc cập nhật biến động, điều chỉnh lại hình thể và diện tích đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mỗi bên do mỗi bên chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật

Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 26.425.479 (Hai mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng gồm: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000 (Ba triệu) đồng và chi phí đo đạc 23.425.479 (Hai mươi ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng. Hai bên đương sự thỏa thuận, ông P1 chịu 16.425.479 (Mười sáu triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng, bà T1 chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng, (theo phiếu thu ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã B1 nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai và theo phiếu thu ngày 11/4/2024 và 05/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B1). Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí: Các bên chịu án phí theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện đã rút của ông P1 với gia đình ông Q và yêu cầu phản tố ông Q đã rút đối với ông P1, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử theo quy định.

NHẬN X CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận X:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xác X quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án: Ông Thạch Minh P1 cho rằng gia đình bà Phạm Thị T1 đang có hành vi lấn chiếm sang diện tích đất của gia đình ông P1. Buộc gia đình bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông P1 là 123,3m² diện tích đất đã lấn chiếm (theo phiếu đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã ký duyệt ngày 13/6/2025).

Xét các thửa đất số 56, tờ bản đồ 21 của ông P1 và thửa 51, tờ bản đồ 21 đều tọa lạc tại khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước (nay là phường B1, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ quy X tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1983; ông Nguyễn Đình Tr, sinh năm 1985; bà Nguyễn Thị D4, sinh năm 1997; ông Nguyễn Đình Tứ, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị Tuyết N6, sinh năm 1981; ông Nguyễn Đình T9, sinh năm 1986; ông

Nguyễn Đình N7, sinh năm 1991; ông Thạch Minh P@, sinh năm 2000; ông Thạch Minh Đ8, sinh năm 2007 đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường B1 đơn xin xét xử vắng mặt.

Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

Các đương sự nguyên đơn, bị đơn thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và đồng ý sử dụng kết quả là theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định, ký duyệt ngày 31/01/2024 kèm theo.

[2] Về nội dung vụ án:

Gia đình ông P1 và bà Đ2 có 01 thửa đất số 56, tờ bản đồ 21, diện tích 3048,2m² tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B1, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước) được Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là thị xã B1) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 222791, số vào sổ H-499 ngày 28/12/2005 đứng tên hộ ông Thạch Minh P1, sinh năm 1970 và bà Phan Thị Đ2, sinh năm 1979. Trong quá trình sử dụng đất ông P1 cho rằng đất bị lấn chiếm, ông P1 ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 và theo kết quả đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 31/01/2024, thửa đất của ông P1 bị giảm diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể bên gia đình ông Q đang sử dụng lấn sang đất của ông P1 8,9m²; ranh đất bên gia đình bà T1 đang sử dụng lấn sang đất của ông P1 406,8m².

Tuy nhiên vào phiên hòa giải ngày 30/7/2024, giữa ông P1 và gia đình ông Nguyễn Đình Q đã thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp, cùng điều chỉnh lại ranh đất (có hàng rào) giữa gia đình ông P1 và ông Q, bà N1: bên ông Q, bà N1 trả lại phần diện tích 8,9m² gia đình ông P1, ông P1 trả lại phần diện tích 7,5m² cho ông Q theo đúng sơ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 31/01/2024. Vào ngày 06/8/2024, các bên đã tiến hành giao trả lại ranh mốc theo đúng ranh giới quyền sử dụng đất được cấp, kết thúc tranh chấp.

Vì vậy, theo đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 06/8/2024 và tại phiên tòa: Ông Thạch Minh P1 đã thay đổi, bổ sung, rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

1. Rút yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc gia đình ông Nguyễn Đình Q phải trả lại cho gia đình ông P1 diện tích 8,9m² đã lấn chiếm, theo sơ đồ đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 31/01/2024.

2. Thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với bên bà Phạm Thị T1, cụ thể yêu cầu gia đình bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông P1 diện tích đất là 123,3m² theo phiếu đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã ký duyệt ngày 13/6/2025.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P1, giữ yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần diện tích đất 406,8m² thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T1 và ông M và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại ranh giới trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng sử dụng giữa các hộ gia đình.

Bị đơn ông Nguyễn Đình Q: Sau khi thực hiện việc điều chỉnh ranh, ngày 06/8/2024, ông Q đã có đơn rút yêu cầu phản tố. Đồng thời, ngày 11/11/2024, ông Q, bà N1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

[3] Về việc thay đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại các phiên tòa và trong đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 06/8/2024: Ông Thạch Minh P1 đã rút yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc gia đình ông Nguyễn Đình Q phải trả lại cho gia đình ông P1 diện tích 8.9m² đã lấn chiếm, theo sơ đồ đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 31/01/2024. Bị đơn ông Nguyễn Đình Q ngày 06/8/2024 cũng đã có đơn rút yêu cầu phản tố đối với ông P1. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông P1 và rút yêu cầu phản tố của ông Q là tự nguyện. HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà ông P1 đã rút. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố mà ông Q đã rút.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc gia đình bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông P1 diện tích đất lấn chiếm là 123,3m² thuộc thửa số 56, tờ bản đồ 21, diện tích 3048,2m² (theo phiếu đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã ký duyệt ngày 13/6/2025) và yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T1, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 406,8m² hiện đang thuộc thửa số 56, tờ bản đồ 21, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại ranh giới trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng sử dụng giữa hộ bà T1 và hộ ông P1.

Tại phiên tòa ngày 07/8/2025:

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1983; ông Nguyễn Đình Tr, sinh năm 1985; bà Nguyễn Thị D4, sinh năm 1997; ông Nguyễn Đình Tứ, sinh năm 1979; bà

Nguyễn Thị Tuyết N6, sinh năm 1981; ông Nguyễn Đình T9, sinh năm 1986; ông Nguyễn Đình N7, sinh năm 1991; ông Thạch Minh P@, sinh năm 2000; ông Thạch Minh Đ8, sinh năm 2007 là con của ông P1, bà T1 và ông Q, đều đã có bản khai trình bày ý kiến: Các diện tích đất hiện có tranh chấp trên đều là tài sản của cha mẹ, thời điểm hình thành các con còn nhỏ, không có công sức đóng góp, tạo lập tài sản, không phải là tài sản của các ông bà trên, nên không có ý kiến gì đối với tranh chấp trên, thống nhất ý kiến trình bày của cha mẹ và đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Về ý kiến của Đại diện UBND phường B1 vắng mặt và có ý kiến: Thống nhất với ý kiến trình bày và giữ nguyên ý kiến tại Công văn số 3437/UBND-NC ngày 27/9/2024 của UBND thị xã B1 cũ, cụ thể: *Diện tích các hộ gia đình cá nhân được cấp lần đầu (năm 1998) có sự biến động tăng giảm diện tích so với GCNQSD đất cấp đổi năm 2005, nguyên nhân biến động do phương pháp đo khác nhau dẫn đến chênh lệch diện tích giữa 2 lần đo, hoặc nguyên nhân khác trong đó có yếu tố chủ quan của cán bộ đo đạc. Tuy nhiên, đối với sự biến động tăng giảm diện tích trên đề nghị Tòa căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng, các tài liệu, chứng cứ có liên quan giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.*

Vị trí cạnh giáp ranh và hình thể của 02 thửa đất số 51 và 56 trên GCNQSD đất cấp cho 02 gia đình ông P1 và bà T1 có sự thay đổi rõ rệt, đặc biệt là cạnh giáp ranh giữa 2 hộ gia đình (năm 1998 là ranh thẳng gần như vuông góc với đường đi phía trước, đến năm 2005 là ranh nghiêng chéo) dẫn đến việc cấp đổi GCNQSD đất năm 2005 có sự chênh lệch lên đến 12,17m (theo sơ đồ đo đạc) so với hiện thực tế các bên đang sử dụng. Đối với sự biến động về diện tích và hình thể nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã B1 căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng, các tài liệu, chứng cứ có liên quan giải quyết vụ án theo quy định pháp luật”.

Xét tại phiên tòa ngày 07/8/2025, các đương sự bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Đình M và ông Thạch Minh P1 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể các bên thỏa thuận:

Về phần diện tích đất tranh chấp: Hai bên đương sự thống nhất sử dụng đất theo đúng ranh giới hiện trạng đang sử dụng. Về vị trí hiện trạng, tứ cận, số đo, ranh giới cụ thể của các thửa đất số 56, tờ bản đồ 21 của ông Thạch Minh P1 và thửa đất số 51, tờ bản đồ 21 của bà Phạm Thị T1 được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm X tại chỗ và mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm X, ký duyệt ngày 31/01/2024 kèm theo.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các bên đương sự liên hệ Ủy ban nhân dân phường B1, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai, Cơ quan có thẩm

quyền đề kê khai, đăng ký, điều chỉnh cấp đổi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với ranh mốc và hiện trạng thực tế đang sử dụng đất. Chi phí phát sinh liên quan đến việc cập nhật biến động, điều chỉnh lại hình thể và diện tích đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mỗi bên do mỗi bên chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 26.425.479 (Hai mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng gồm: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000 (Ba triệu) đồng và chi phí đo đạc 23.425.479 (Hai mươi ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng. Hai bên đương sự thống nhất thỏa thuận, ông P1 chịu 16.425.479 (Mười sáu triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng, bà T1 chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng, (theo phiếu thu ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã B1 nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai và theo phiếu thu ngày 11/4/2024 và 05/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B1)

Về án phí: Căn cứ theo Theo quy X tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; ông Thạch Minh P1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002144 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B1 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Đồng Nai). Bị đơn bà Phạm Thị T1 không phải chịu tiền án phí.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận X nêu trên, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT X:

Căn cứ các Điều 163, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 5, khoản 5, khoản 7 Điều 166; Điều 168, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 273, 212, 213, 235, 244 và 246 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà ông Thạch Minh P1 đã rút; đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình Q đã rút.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự:

Công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng các bên đã thống nhất ranh mốc trên thực địa được thể hiện tại mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định, ký duyệt ngày 31/01/2024. Cụ thể:

2.1 Hai bên đương sự thống nhất sử dụng đất theo đúng ranh giới hiện trạng đang sử dụng. Vị trí, hiện trạng, tứ cận, số đo, hình thể, ranh giới của các thửa đất số 56, tờ bản đồ 21 của ông Thạch Minh P1 và thửa đất số 51, tờ bản đồ 21 của bà Phạm Thị T1 được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định, ký duyệt ngày 31/01/2024 kèm theo.

Hộ ông Thạch Minh P1 có nghĩa thực hiện việc chuyển quyền tài sản là quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị T1 đối phần đất diện tích 406,8m², đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khu phố B, phường A, thị xã B1, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố B, phường B1, tỉnh Đồng Nai), theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định, ký duyệt ngày 31/01/2024. Phần diện tích đất 406,8m² hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 222791, số vào sổ H-499 ngày 28/12/2005 được Ủy ban nhân dân huyện B1, tỉnh Bình Phước (nay là phường B1, tỉnh Đồng Nai) cấp cho hộ ông Thạch Minh P1, sinh năm 1970 và bà Phạm Thị Đ2, sinh năm 1979, để nhập với thửa số 51, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 222794, số vào sổ H-600 ngày 28/12/2005 được Ủy ban nhân dân huyện B1, tỉnh Bình Phước (nay là phường B1, tỉnh Đồng Nai) cấp cho hộ bà Phạm Thị T1, sinh năm 1960 và ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1954, hộ bà Phạm Thị T1, sinh năm 1960 và ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1954 được toàn quyền sử dụng theo quy định pháp luật phần đất diện tích 406,8m², đất trồng cây lâu năm.

2.2 Khi bản án có hiệu lực pháp luật các bên đương sự có nghĩa vụ liên hệ Ủy ban nhân dân phường B1, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai, Cơ quan có thẩm quyền để cập nhật biến động, điều chỉnh lại hình thể và diện tích, ranh giới cho phù hợp với ranh mốc và hiện trạng thực tế đang sử dụng đất của các thửa đất thửa đất số 56, tờ bản đồ 21 của ông Thạch Minh P1 và thửa đất số 51, tờ bản đồ 21 của bà Phạm Thị T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ

222791, sổ vào sổ H-499 ngày 28/12/2005 được Ủy ban nhân dân huyện B1, tỉnh Bình Phước (nay là phường B1, tỉnh Đồng Nai) cấp cho hộ ông Thanh Minh P1, sinh năm 1970 và bà Phạm Thị Đ2, sinh năm 1979 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 222794, sổ vào sổ H-600 ngày 28/12/2005 được Ủy ban nhân dân huyện B1, tỉnh Bình Phước (nay là phường B1, tỉnh Đồng Nai) cấp cho hộ bà Phạm Thị T1, sinh năm 1960 và ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1954, phù hợp với hiện trạng các bên đã thống nhất thỏa thuận và được thể hiện tại mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thực hiện, được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định, ký duyệt ngày 31/01/2024 (*đính kèm Bản án*).

Chi phí phát sinh liên quan đến việc cập nhật biên động, điều chỉnh lại hình thể và diện tích đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mỗi bên do mỗi bên chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

2.3 Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 26.425.479 (Hai mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng gồm: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000 (Ba triệu) đồng và chi phí đo đạc 23.425.479 (Hai mươi ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng. Hai bên đương sự thỏa thuận, ông Thạch Minh P1 chịu 16.425.479 (Mười sáu triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng, bà Phạm Thị T1 chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng, (theo phiếu thu ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã B1 nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai và theo phiếu thu ngày 11/4/2024 và 05/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B1)

2.4 Về án phí: Căn cứ theo Theo quy X tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; ông Thạch Minh P1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002144 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B1 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Đồng Nai). Bị đơn bà Phạm Thị T1 không phải chịu tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy X 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 X tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy X tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ này bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 10 – Đồng Nai.
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Ngọc Mai Phương