TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 94/2025/DS-ST
Ngày: 27/6/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vương Thị Hồng Thanh

2. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hồng Sơn, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tùng, Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 729/2024/TLST–DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2025/QĐXXST-DS ngày 06/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 125/2025/QĐST-DS ngày 16/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ liên lạc: 5 đường M, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1970; Vắng mặt.

2. Bà Bùi Thị Thu P, sinh năm 1977; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ thường trú: A khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1/ Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1970; và bà Cao Thị Bích N, sinh năm 1975; địa chỉ: 1276/15b, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1985; địa chỉ: 5, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Ông Hoàng Văn H2, sinh năm 1984; địa chỉ: 5, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4/ Ông Phạm Thanh H3, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: 68/16 L, khu phố C, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5/ Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1989; địa chỉ: Xóm P, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6/ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: 5, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7/ Ông Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định, và ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ A, ấp G, phường T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; cùng địa chỉ liên hệ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Thanh K, sinh năm 1980; địa chỉ: G, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Đỗ Thành D, sinh năm 1985; địa chỉ: 5, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Đào Thị H4, sinh năm 1987; địa chỉ: 5, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Yêu M, sinh 1984; địa chỉ liên hệ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Lê Thị Kiều P1, sinh năm 1993; địa chỉ liên hệ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1975; địa chỉ liên hệ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Đào Thị T2, sinh năm 1991; địa chỉ liên hệ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Lê Thị H trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thị Thu P là chủ sử dụng thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 90,1m², tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 260503, số vào số cấp GCN: CH 02835 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 10/01/2011.

Ngày 05/12/2019, ông T và bà P chuyển nhượng cho ông Vũ Thanh K theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 018506 do Văn phòng C2 chứng nhận. Theo nội dung của hợp đồng uỷ quyền thì ông T và bà P ủy quyền cho ông K được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất trên, trong đó có quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông K chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thị H theo Văn bản thoả thuận ngày 24/6/2020. Giá đất bà H nhận chuyển nhượng là 1.580.000.000 đồng, bà H đã thanh toán toàn bộ tiền cho ông K và ông K đã bàn giao cho bà H toàn bộ nhà, đất. Lý do, ông K không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là giữa đất của ông T, bà P (thửa đất số 5730) với đất của ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N (thửa đất số 5729) có sự lấn ranh với nhau nên ông K mới đề nghị bà H là tạm thời chưa công chứng hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ ký Hợp đồng ủy quyền, số 2101, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 24/6/2020, để thuận tiện cho việc giao dịch nhanh chóng hơn, khi nào đo đạc, ký giáp ranh xong thì sẽ hủy bỏ hợp đồng ủy quyền để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Do nhiều lần, bà H yêu cầu ông T, bà P và ông K công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông K lẫn ông T, bà P liên tục tránh né, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Do đó, bà H có đơn khởi kiện ông T, bà P, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Lê Thị H và ông Nguyễn Thanh T, bà Bùi Thị Thu P thông qua người đại diện của ông T, bà P là ông Vũ Thanh K theo Văn bản thỏa thuận lập ngày 24 tháng 06 năm 2020 là hợp pháp. Đồng thời, công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà H đối với thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích đất thực tế sử dụng là 91,1m², tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Đối với phần yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc công nhận đối với diện tích đất thực tế theo hiện trạng sử dụng đất theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/5/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D thực hiện thì bà H đồng ý. Bà H và các hộ bị lấn ranh đất lẫn nhau thì không có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm, giữa bà H và các hộ này đã cùng nhau thỏa thuận ai sử dụng theo phần đất hiện trạng đo đạc và tài sản trên đất, không có tranh chấp về tài sản trên đất. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại diện tích đất theo hiện trạng thực tế sử dụng. Đối với phần đất giữa bà H với hộ ông T1 – bà N có sự sử dụng sai vị trí thì bà H với hộ ông T1 – N tự thỏa thuận, thương lượng nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã thống báo trên phương tiện thông tin đại chúng để thông báo cho bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thị Thu P biết về việc Toà án đã thụ lý vụ án, nhưng ông T và bà P vẫn không tham gia và cũng không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Theo đơn yêu cầu độc lập và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày cụ thể như sau:

1. Ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N trình bày: Ông T1 và bà N là chủ sử dụng đất diện tích 90,2m², thuộc thửa đất số 5729, tờ bản đồ số 4TDH.B, toạ lạc tại ấp Đ (nay là khu phố Đ), xã T (nay là phường T), thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 260502, số vào sổ cấp GCN: CH 02836 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 10/01/2011. Nhưng thực tế thì ông T1 và bà N quản lý, sử dụng thửa đất liền kề là thửa đất 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 90,1m², cấp cho ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thị Thu P.

Nguồn gốc đất là do ông T1 và bà N nhận chuyển nhượng từ năm 2011, đến năm 2012 ông T1 và bà N xây dựng nhà kiên cố và sinh sống cho đến nay. Liền kề với đất của ông T1 và bà N là đất của ông Nguyễn Thanh T, bà Bùi Thị Thu P, thuộc thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 90,1m², khi sử dụng đất thì ông T1, bà N và ông T, bà P không có xảy ra tranh chấp gì, đến ngày 29/01/2024 thì xảy ra tranh chấp ranh đất giữa đất của ông T1, bà N với đất của ông T, bà P và 07 hộ gia đình còn lại liền ranh đất. Quá trình hoà giải tại Ủy ban nhân dân phường T, do ông T và bà P vắng mặt nên vụ việc không hoà giải được. Do đó, ông T1 và bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án giải quyết công nhận ranh giới đất theo hiện trạng thức tế và công nhận diện tích đất thực tế là 89.9m² cho ông T1, bà N. Ông T1, bà N và các hộ bị lấn ranh đất lẫn nhau thì không có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm, giữa ông T1, bà N và các hộ này đã cùng nhau thỏa thuận ai sử dụng theo phần đất hiện trạng đo đạc và tài sản trên đất, không có tranh chấp về tài sản trên đất. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại diện tích đất theo hiện trạng thực tế sử dụng. Đối với phần đất giữa ông T1, bà N với ông T, bà P (nay là bà H nhận chuyển nhượng) có sự sử dụng sai vị trí thì hộ ông T1 – bà N với bà H tự thỏa thuận, thương lượng nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2/ Bà Ngô Thị H1 trình bày: Bà H1 là chủ sử dụng đất diện tích 90,3m², thuộc thửa đất số 5073, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại ấp Đ (nay là khu phố Đ), xã T (nay là phường T), huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD453599, số vào sổ cấp GCN: CS19020 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 26/9/2009. Nguồn gốc đất là do bà H1 nhận chuyển nhượng từ năm 2016, đến năm 2016 bà H1 xây dựng nhà kiên cố và sinh sống cho đến nay. Liền kề với đất của bà H1 là đất của ông Phạm Thanh H3, bà Nguyễn Thị Yêu M, thuộc thửa đất số 5728, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 90,2m². Khi sử dụng đất thì bà H1 và ông H3, bà M không có xảy ra tranh chấp gì, đến ngày 29/01/2024 thì xảy ra tranh chấp ranh đất giữa đất của bà H1 với đất của ông H3, bà M và 07 hộ gia đình còn lại liền ranh đất. Quá trình hoà giải tại Ủy ban nhân dân phường T, do các hộ gia đình không thống nhất ý kiến nên vụ việc không hoà giải được. Do đó, bà H1 làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án giải quyết công nhận ranh giới đất theo hiện trạng thức tế và công nhận diện tích đất thực tế là 91.5m² cho bà H1. Bà H1 và các hộ bị lấn ranh đất lẫn nhau thì không có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm, giữa bà H1 và các hộ này đã cùng nhau thỏa thuận ai sử dụng theo phần đất hiện trạng đo đạc và tài sản trên đất, không có tranh chấp về tài sản trên đất. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại diện tích đất theo hiện trạng thực tế sử dụng.

3/ Ông Hoàng Văn H2 trình bày: Ông H2 là chủ sử dụng đất diện tích 180,4m², thuộc thửa đất số 5072, tờ bản đồ số 4TDH.B, toạ lạc tại ấp Đ (nay là khu phố Đ), xã T (nay là phường T), huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BB 102425, số vào sổ cấp GCN: 00213 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 08/3/2010. Nguồn gốc đất là do ông H2 nhận chuyển nhượng từ năm 2010, đến năm 2012 ông H2 xây dựng nhà kiên cố và sinh sống cho đến nay. Liền kề với đất của ông H2 là đất của ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N, thuộc thửa đất số 5729, tờ bản đồ số 4TDH.B (nhưng thực tế là ông Nguyễn Thanh T, bà Bùi Thị Thu P quản lý, sử dụng, nay chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị H). Khi sử dụng đất thì ông H2 và ông T, bà P, sau này là bà H không có xảy ra tranh chấp gì, đến ngày 29/01/2024 thì xảy ra tranh chấp ranh đất giữa đất của ông H2 với đất của ông T, bà P và 07 hộ gia đình còn lại liền ranh đất. Quá trình hoà giải tại Ủy ban nhân dân phường T, do các hộ gia đình không thống nhất ý kiến nên vụ việc không hoà giải được. Do đó, ông H2 làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án giải quyết công nhận ranh giới đất theo hiện trạng thức tế và công nhận diện tích đất thực tế là 176.4m² cho ông H2. Ông H2 và các hộ bị lấn ranh đất lẫn nhau thì không có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm, giữa ông H2 và các hộ này đã cùng nhau thỏa thuận ai sử dụng theo phần đất hiện trạng đo đạc và tài sản trên đất, không có tranh chấp về tài sản trên đất. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại diện tích đất theo hiện trạng thực tế sử dụng.

4/ Ông Phạm Thanh H3 trình bày: Ông H3 là chủ sử dụng đất diện tích 90,2m², thuộc thửa đất số 5728, tờ bản đồ số 4TDH.B, toạ lạc tại ấp Đ (nay là khu phố Đ), xã T (nay là phường T), huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX947112, số vào sổ cấp GCN: CH14772 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 03/02/2015. Nguồn gốc đất là do ông H3 nhận chuyển nhượng từ năm 2015, đến nay mảnh đất này ông H3 vẫn chưa xây dựng. Liền kề với đất của ông H3 là đất của ông Hoàng Văn H2 thuộc thửa đất số 5072, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 180,4m². Khi sử dụng đất thì ông H3 và ông H2 không có xảy ra tranh chấp gì, đến ngày 29/01/2024 thì xảy ra tranh chấp ranh đất giữa đất của ông H3 với đất của ông H2 và 07 hộ gia đình còn lại liền ranh đất. Quá trình hoà giải tại Ủy ban nhân dân phường T, do các hộ gia đình không thống nhất ý kiến nên vụ việc không hoà giải được. Do đó, ông H3 làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án giải quyết công nhận ranh giới đất theo hiện trạng thức tế và công nhận diện tích đất thực tế là 90,3m² cho ông H3. Ông H3 và các hộ bị lấn ranh đất lẫn nhau thì không có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm, giữa ông H3 và các hộ này đã cùng nhau thỏa thuận ai sử dụng theo phần đất hiện trạng đo đạc và tài sản trên đất, không có tranh chấp về tài sản trên đất. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại diện tích đất theo hiện trạng thực tế sử dụng.

5/ Ông Nguyễn Duy L trình bày: Ông L là chủ sử dụng đất diện tích 72,8m², thuộc thửa đất số 5096, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại ấp Đ (nay là khu phố Đ), xã T (nay là phường T), huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 244736, số vào sổ cấp GCN: CS19976 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố

D) cấp ngày 03/11/2017. Nguồn gốc đất là do ông L nhận chuyển nhượng từ năm 2016, đến năm 2016 ông L bổ sung xây dựng nhà kiên cố và sinh sống cho đến nay. Liền kề với đất của ông L là đất của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Đ thuộc thửa đất số 5748, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 52,3m². Khi sử dụng đất thì ông L và ông B, bà Đ không có xảy ra tranh chấp gì, đến ngày 29/01/2024 thì xảy ra tranh chấp ranh đất giữa đất của ông L với đất của ông B, bà Đ và 07 hộ gia đình còn lại liền ranh đất. Quá trình hoà giải tại Ủy ban nhân dân phường T, do các hộ gia đình không thống nhất ý kiến nên vụ việc không hoà giải được. Do đó, ông L làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án giải quyết công nhận ranh giới đất theo hiện trạng thức tế và công nhận diện tích đất thực tế là 55,8m² cho ông L. Ông L và các hộ bị lấn ranh đất lẫn nhau thì không có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm, giữa ông L và các hộ này đã cùng nhau thỏa thuận ai sử dụng theo phần đất hiện trạng đo đạc và tài sản trên đất, không có tranh chấp về tài sản trên đất. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại diện tích đất theo hiện trạng thực tế sử dụng.

6/ Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Bà Đ là chủ sử dụng đất diện tích 52,3m², thuộc thửa đất số 5748, tờ bản đồ số 4TDH.B, toạ lạc tại ấp Đ (nay là khu phố Đ), xã T (nay là phường T), huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE760840, số vào sổ cấp GCN: CH 04070 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 20/5/2011. Nguồn gốc đất là do bà Đ nhận chuyển nhượng từ năm 2011, đến năm 2017 bà Đ xây dựng nhà kiên cố và sinh sống cho đến nay. Liền kề với đất của bà Đ là đất của ông Nguyễn Thành N2, bà Đào Thị T2, ông Nguyễn Tấn C thuộc thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 5, diện tích 180,2m². Khi sử dụng đất thì bà Đ và ông N2, bà T2, ông C không có xảy ra tranh chấp gì, đến ngày 29/01/2024 thì xảy ra tranh chấp ranh đất giữa đất của bà Đ với đất của ông N2, bà T2, ông C và 07 hộ gia đình còn lại liền ranh đất. Quá trình hoà giải tại Ủy ban nhân dân phường T, do các hộ gia đình không thống nhất ý kiến nên vụ việc không hoà giải được. Do đó, bà Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án giải quyết công nhận ranh giới đất theo hiện trạng thức tế và công nhận diện tích đất thực tế là 55,8m² cho bà Đ. Bà Đ và các hộ bị lấn ranh đất lẫn nhau thì không có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm, giữa bà Đ và các hộ này đã cùng nhau thỏa thuận ai sử dụng theo phần đất hiện trạng đo đạc và tài sản trên đất, không có tranh chấp về tài sản trên đất. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại diện tích đất theo hiện trạng thực tế sử dụng.

7/ Ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C trình bày: Ông N1 và ông C là chủ sử dụng đất diện tích 180,2m², thuộc thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại ấp Đ (nay là khu phố Đ), xã T (nay là phường T), huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 837007, số vào sổ cấp GCN: CS26995 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 24/10/2019. Nguồn gốc đất là do ông N1, ông Công nhận chuyển nhượng từ năm 2018, trên đất lúc nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà kiên cố và sinh sống cho đến nay. Liền kề với đất của ông N1 và ông C là đất của ông Nguyễn Thanh T, bà Bùi Thị Thu P, thuộc thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 90,1m² (nhưng thực tế là ông Nguyễn Ngọc T1 và Cao Thị Bích N). Khi sử dụng đất thì ông N1, ông C và ông T1, bà N không có xảy ra tranh chấp gì, đến ngày 29/01/2024 thì xảy ra tranh chấp ranh đất giữa đất của ông N1, ông C với đất của

ông T1, bà N và 07 hộ gia đình còn lại liền ranh đất. Quá trình hoà giải tại Ủy ban nhân dân phường T, do các hộ gia đình không thống nhất ý kiến nên vụ việc không hoà giải được. Do đó, ông N1, ông C làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án giải quyết công nhận ranh giới đất theo hiện trạng thức tế và công nhận diện tích đất thực tế là 180,9m² cho ông N1, ông C. Ông N1, ông C và các hộ bị lấn ranh đất lẫn nhau thì không có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm, giữa ông N1, ông C và các hộ này đã cùng nhau thỏa thuận ai sử dụng theo phần đất hiện trạng đo đạc và tài sản trên đất, không có tranh chấp về tài sản trên đất. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại diện tích đất theo hiện trạng thực tế sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H khởi kiện ông T, bà P thì các đương sự còn là không có ý kiến.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trình bày cụ thể như sau:

1/ Ông Vũ Thanh K trình bày: Vào ngày 24/11/2019 ông K và ông Nguyễn Thanh T có lên Tòa án thành phố D để giải quyết việc tranh chấp giữa ông T và người mua nhà ông T trước đó. Sau khi giải quyết xong thì ông K và ông T đến phòng công chứng để ông T chuyển nhượng cho ông K căn nhà tọa lạc tại 547/28 M, khu phố Đ, phường T, D, Bình Dương. Nhưng vì căn nhà bị lấn ranh nên ông T không công chứng sang tên được cho ông K. Mặc dù, ông K đã thanh toán xong cho ông T số tiền là 1.350.000.000 đồng nhưng việc hoàn lại tiền thì ông T không thể khả năng, nên ông K yêu cầu phòng công chứng lập cho ông K một bản hợp đồng ủy quyền (ủy toàn quyền về đất và tài sản trên đất). Ông K và ông T đã có giao kèo với nhau là sau này nếu có vấn đề gì cần ký tên thì nhờ vợ chồng ông T, bà P ký giùm thủ tục giấy tờ thì vợ chồng ông T đồng ý. Đến ngày 24/6/2020, ông K có bán căn nhà đó cho bà H với số tiền là 1.580.000.000 đồng. Ông K xác định ông K đã hoàn thành nghĩa vụ xong với ông T và bà P, đồng thời ông T và bà P đã bàn giao nhà, đất cho ông K, sau đó ông K chuyển nhượng lại cho bà H và bà H đã thanh toán tiền xong cho ông K, đồng thời ông K đã bàn giao nhà đất cho bà H. Nay ông K xác định quyền lợi của ông K, của ông T và bà P đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 90,1m², tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương là không còn. Ông K đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận cho bà H được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với nhà, đất trên. Đối với việc tranh chấp ranh đất giữa quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 90,1m², tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương do bà H quản lý, sử dụng với các thửa đất liền ranh thì ông K thấy các hộ dân đều thống nhất theo ranh giới đất thực tế nên ông K đề nghị Toà án công nhận ranh giới đất này, công nhận diện tích đất thực tế cho các hộ dân có đất liền kề bị trùng ranh, trường hợp các hộ gia đình này không thống nhất thì ông K đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

2/ Ông Đỗ Thành D trình bày: ông D là chồng của bà Ngô Thị H1. Ông D thống nhất với đơn yêu cầu độc lập và lời trình bày của vợ là bà H1. Ông D yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng ông được sử dụng, quản lý phần diện tích đất thực tế của vợ chồng ông.

3/ Bà Đào Thị H4 trình bày: Bà H4 là vợ của ông Hoàng Văn H2. Bà H4 thống nhất với đơn yêu cầu độc lập và lời trình bày của chồng là ông H2. Bà H4 yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng bà được sử dụng, quản lý phần diện tích đất thực tế của vợ chồng bà.

4/ Bà Nguyễn Thị Yêu M trình bày: Bà M là vợ của ông Phạm Thanh H3. Bà M thống nhất với đơn yêu cầu độc lập và lời trình bày của chồng là ông H3. Bà M yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng bà được sử dụng, quản lý phần diện tích đất thực tế của vợ chồng bà.

5/ Bà Lê Thị Kiều P1 trình bày: Bà P1 là vợ của ông Nguyễn Duy L. Bà P1 thống nhất với đơn yêu cầu độc lập và lời trình bày của chồng là ông L. Bà P1 yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng bà được sử dụng, quản lý phần diện tích đất thực tế của vợ chồng bà.

6/ Ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông B là chồng của bà Nguyễn Thị Đ. Ông B thống nhất với đơn yêu cầu độc lập và lời trình bày của vợ là bà Đ. Ông BuôL yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng ông được sử dụng, quản lý phần diện tích đất thực tế của vợ chồng ông.

7/ Bà Đào Thị T2 trình bày: Bà T2 là vợ của ông Nguyễn Thanh N1. Bà T2 thống nhất với đơn yêu cầu độc lập và lời trình bày của chồng là ông N1. Bà T2 yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng bà và ông Nguyễn Tấn C được sử dụng, quản lý phần diện tích đất thực tế của vợ chồng bà đang cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn C.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Nguyễn Thanh T và Bùi Thị Thu P được triệu tập đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Qua đo đạc thực tế có sự lấn ranh giữa các hộ dân với nhau và trong quá trình giải quyết các hộ dân có yêu cầu Tòa án công nhận diện tích thực tế, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Đề nghị hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, Tòa án nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thị Thu P đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho ông T, bà P nhưng ông T, bà P vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227, các Điều 228, 229, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thị Thu P là chủ sử dụng thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 90,1m², tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 260503, số vào sổ cấp GCN: CH 02835 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 10/01/2011. Ông Vũ Thanh K là người nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của ông T, bà P với giá là 1.350.000.000 đồng. Do thửa đất của ông T, bà P (thửa đất số 5730) với đất của ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N (thửa đất số 5729) liền kề nhau, có sự lấn ranh với nhau nên ông T, bà P không thể làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K, do đó, giữa các bên mới có sự thoả thuận ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 05/12/2019 do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 018506, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD, thời hạn uỷ quyền là 10 năm (kể từ ngày ký hợp đồng uỷ quyền ngày 05/12/2019). Ông K đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông T, bà P và ông T, bà P đã bàn giao nhà, đất cho ông K. Đến ngày 24/6/2020, ông K chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị H với giá 1.580.000.000 đồng, hai bên có ký Văn bản thoả thuận ngày 24/6/2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng thời hai bên còn ký Hợp đồng uỷ quyền số 2101, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 24/6/2020. Bà H đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông K và ông K đã bàn giao nhà, đất cho bà H. Xét, về chủ thể ký kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với bà H, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông K được ông T và bà P (là chủ sử dụng thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B) uỷ quyền toàn quyền giao dịch quyền sử dụng đất nêu trên trong đó có quyền được chuyển nhượng, do đó, việc ông K (thay mặt ông T và bà P) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H là trong phạm vi được uỷ quyền. Về hình thức của hợp đồng: Văn bản thoả thuận ngày 24/6/2020, đất được viết tay có chữ ký của các bên nhưng không được công chứng, chứng thức nên chưa tuân thủ quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 502 của Bộ luận Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng những người này có đủ năng lực hành vi dân sự; về mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm đạo đức xã hội, không trái quy định pháp luật, các bên thực hiện giao dịch hoàn toàn tự nguyện; đất chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà P. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông K đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho bà H. Mặt khác, tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/5/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D thể hiện: "*Ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thị Thu P: Hiện trạng thực tế đang sử dụng diện tích 89.9m^2 , trong đó gồm: Diện tích 88.2m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH02835 cấp ngày 10/01/2011 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thị Thu P; và diện tích 1.7m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH02836 cấp ngày 10/01/2011 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N.*

Ông Nguyễn Ngọc T1 và Cao Thị Bích N: Hiện trạng thực tế đang sử dụng diện tích 91.1m^2, trong đó gồm: Diện tích 88.4m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH02835 cấp ngày 10/01/2011 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N; diện tích 2.7m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH00213 cấp ngày 08/03/2010 cho ông Nguyễn Văn H5" nên các

bên không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do yếu tố khách quan.

Vì vậy, đối chiếu quy định tại điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, thì Văn bản thoả thuận ngày 24/6/2020 vi phạm điều kiện Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với "Văn bản thoả thuận ngày 24/6/2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập giữa ông K với bà H. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà H có hiệu lực pháp luật nên việc bà H quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế 89.9 m^2 thuộc thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 260503, số vào sổ cấp GCN: CH 02835 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 10/01/2011 là hợp pháp theo quy định tại Điều 221 và 223 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc T1 - bà Cao Thị Bích N, bà Ngô Thị H1, ông Hoàng Văn H2, ông Phạm Thanh H3, ông Nguyễn Duy L, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Thanh N1 - ông Nguyễn Tấn C. Thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1 - bà Cao Thị Bích N, vợ chồng bà Ngô Thị H1 - ông Đỗ Thành D, vợ chồng ông Hoàng Văn H2 – bà Đào Thị H4, vợ chồng ông Phạm Thanh H3 – bà Nguyễn Thị Yêu M, vợ chồng ông Nguyễn Duy L – bà Lê Thị Kiều P1, vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ - ông Nguyễn Văn B, vợ chồng ông Nguyễn Thanh N1 - bà Đào Thị T2, ông Nguyễn Tấn C, ông Vũ Thanh K đều thống nhất xác định: Ông Nguyễn Duy L được cấp GCN QSDDĐ và thực tế quản lý, sử dụng thửa đất số 5096; bà Nguyễn Thị Đ được cấp GCN QSDDĐ và thực tế quản lý, sử dụng thửa đất số 5748; ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C được cấp GCN QSDDĐ và thực tế quản lý, sử dụng thửa đất số 5070; ông Nguyễn Thanh T được cấp GCN QSDDĐ thửa đất 5730, nhưng thực tế quản lý, sử dụng thửa đất 5729; ông Nguyễn Ngọc T1 được cấp GCN QSDDĐ thửa đất 5729, nhưng thực tế quản lý, sử dụng thửa đất 5730; ông Hoàng Văn H2 được cấp GCN QSDDĐ và thực tế quản lý, sử dụng thửa đất số 5072; ông Phạm Thanh H3 được cấp GCN QSDDĐ và thực tế quản lý, sử dụng thửa đất số 5728; bà Ngô Thị H1 được cấp GCN QSDDĐ và thực tế quản lý, sử dụng thửa đất số 5073. Các thửa đất 5096, 5748, 5070, 5730, 5729, 5072, 5728, cùng TBĐ số 05, liền kề nhau và có sự sử dụng lấn ranh giữa các hộ gia đình với nhau. Cụ thể:

- Ông Nguyễn Duy L: Hiện trạng thực tế đang sử dụng diện tích 70.5m^2, trong đó gồm: Diện tích 69.6m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CS19976 cấp ngày 07/02/2017 cho ông Nguyễn Duy L; *và diện tích 0.9m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH04070 cấp ngày 20/05/2011 cho bà Nguyễn Thị Đ.*

- Bà Nguyễn Thị Đ: Hiện trạng thực tế đang sử dụng diện tích 55.8m^2, trong đó gồm: Diện tích 51.4m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH04070 cấp ngày 20/05/2011 cho bà Nguyễn Thị Đ; *diện tích 3.2m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CS19976 cấp ngày 07/02/2017 cho ông Nguyễn Duy L; và diện tích 1.2m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CS26995 cấp ngày 24/10/2019 cho ông Nguyễn Thành N2 cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn C.*

- Ông Nguyễn Thanh N1 cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn C: Hiện trạng thực tế đang sử dụng diện tích 180.9m^2, trong đó gồm: Diện tích 179.0m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CS26995 cấp ngày 24/10/2019 cho ông Nguyễn Thành N2 cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn C; *và diện tích 1.9m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH02835 cấp ngày 10/01/2011 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thị Thu P.*

- Ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thị Thu P: Hiện trạng thực tế đang sử dụng diện tích 89.9m^2 , trong đó gồm: Diện tích 88.2m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH02835 cấp ngày 10/01/2011 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Bùi Thị Thu P; *và diện tích 1.7m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH02836 cấp ngày 10/01/2011 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N.*

- Ông Nguyễn Ngọc T1 và Cao Thị Bích N: Hiện trạng thực tế đang sử dụng diện tích 91.1m^2, trong đó gồm: Diện tích 88.4m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH02835 cấp ngày 10/01/2011 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N; *diện tích 2.7m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH00213 cấp ngày 08/03/2010 cho ông Nguyễn Văn H5.*

- Ông Nguyễn Văn H5: Hiện trạng thực tế đang sử dụng diện tích 176.4m^2, trong đó gồm: Diện tích 176.4m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH00213 cấp ngày 08/03/2010 cho ông Nguyễn Văn H5.

- Ông Phạm Thanh H3: Hiện trạng thực tế đang sử dụng diện tích 90.3m^2 , trong đó gồm: Diện tích 89.0m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH14772 cấp ngày 03/02/2015 cho ông Phạm Thanh H3; *và diện tích 1.3m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH00213 cấp ngày 08/03/2010 cho ông Hoàng Văn H2.*

- Bà Ngô Thu H6: Hiện trạng thực tế đang sử dụng diện tích 91.5m^2, trong đó gồm: Diện tích 90.3m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CS19020 cấp ngày 04/10/2016 cho bà Ngô Thu H6; *và diện tích 1.2m^2 thuộc giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH14772 cấp ngày 03/02/2015 cho ông Phạm Thanh H3.*

Các đương sự thống nhất diện tích lấn ranh nêu trên theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/5/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D và đồng thời yêu cầu Toà án công nhận đối với diện tích đất thực tế theo hiện trạng sử dụng đất, không ai phải hoàn trả lại giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm, còn tài sản trên đất thì không có tranh chấp, tài sản trên phần đất của ai thì người đó sử dụng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92

Bộ luật Tố tụng dân sự nên yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông T1 - bà N, bà H6, ông H2, ông H3, ông L, bà Đ, ông N2 - ông C là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với việc quản lý, sử dụng đất bị nhầm thửa đất giữa ông T1, bà N (thửa đất 5729, tờ bản đồ số 05) với bà H (thửa đất 5730, tờ bản đồ số 05) thì ông T1, bà N với bà H có yêu cầu tự thoả thuận, thương lượng với nhau, trường hợp không thương lượng được mà có tranh chấp thì sẽ giải quyết trong vụ án khác.

[2.4] Về tài sản trên đất: Theo đơn khởi kiện, các đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm: ông T1 – bà N, bà H6, ông H2, ông H3, ông L, bà Đ, ông N2 - ông C, ông H2 không yêu cầu Toà án giải quyết nên không xem xét giải quyết.

[3] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm: ông T1 – bà N, bà H6, ông H2, ông H3, ông L, bà Đ, ông N2 - ông C, ông H2 là có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1 - bà Cao Thị Bích N, vợ chồng bà Ngô Thị H1 - ông Đỗ Thành D, vợ chồng ông Hoàng Văn H2 – bà Đào Thị H4, vợ chồng ông Phạm Thanh H3 – bà Nguyễn Thị Yêu M, vợ chồng ông Nguyễn Duy L – bà Lê Thị Kiều P1, vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ - ông Nguyễn Văn B, vợ chồng ông Nguyễn Thanh N1 - bà Đào Thị T2, ông Nguyễn Tấn C tự nguyện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và các Điều: 26, 35, 39, 147, 157, 165, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều: 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều: 3, 26, 27, 28, 37, 137 của Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Bùi Thị Thu P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận "Văn bản thoả thuận ngày 24/6/2020" lập giữa ông Vũ Thanh K với bà Lê Thị Hoài .

- Công nhận cho bà Lê Thị H được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 89.9m^2 (đất ODT), trong đó gồm:

+ Diện tích 88.2m^2 ODT, thuộc thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 260503, số vào số cấp GCN: CH 02835 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 10/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Thanh T, bà Bùi Thị Thu P. Trong đó có diện tích chừa đường là 9.6m^2 ODT.

+ Diện tích 1.7m^2 ODT, thuộc thửa đất số 5729, tờ bản đồ số 4TDH.B (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 260502, số vào sổ cấp GCN: CH 02836 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 10/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N.

Có kèm theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa số ngày 08/5/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D thực hiện.

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

2. Chấp nhận những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc T1 - bà Cao Thị Bích N, bà Ngô Thị H1, ông Hoàng Văn H2, ông Phạm Thanh H3, ông Nguyễn Duy L, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Thanh N1 - ông Nguyễn Tấn C đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Bùi Thị Thu P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Công nhận cho ông Nguyễn Duy L và bà bà Lê Thị Kiều P1 được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 70.5m^2 (47.7m^2 ODT + 22.8m^{2}HNK) trong đó gồm:

+ Diện tích 69.6m^2 (46.8m^2 ODT + 20.6m^{2}HNK) thuộc thửa đất số 5096, tờ bản đồ số 05, toạ lạc tại tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 244736, số vào sổ cấp GCN: CS19976 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 03/11/2017 đứng tên ông Nguyễn Duy L. Trong đó diện tích chừa đường giao thông là 2.2m^{2}HNK.

+ Diện tích 0.9m^2 ODT thuộc thửa đất số 5748, tờ bản đồ số 05, toạ lạc tại tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE760840, số vào sổ cấp GCN: CH 04070 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 20/5/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn B được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 55.8m^2 (52.3m^2 ODT + 3.5m^{2}HNK) trong đó gồm:

+ Diện tích 51.4m^{2}ODT thuộc thửa đất số 5748, tờ bản đồ số 05, toạ lạc tại tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE760840, số vào sổ cấp GCN: CH 04070 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 20/5/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ. Trong đó diện tích chừa đường giao thông là 2.9m^{2}ODT.

+ Diện tích 3.2m^{2}ODT thuộc thửa đất số 5096, tờ bản đồ số 05, toạ lạc tại tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 244736, số vào sổ cấp GCN: CS19976 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 03/11/2017 đứng tên ông Nguyễn Duy L.

+ Diện tích 1.2m^2 (0.6m^{2}ODT + 0.6m^{2}HNK) thuộc thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 05, toạ lạc tại tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 837007, số vào sổ cấp GCN: CS26995 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 24/10/2019 đứng tên ông Nguyễn Thành N2 cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn C.

- Công nhận cho ông Nguyễn Thanh N1 cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn C1 được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 180.9m^2(131.3m^{2}ODT + 49.6m^{2}HNK) trong đó gồm:

+ Diện tích 179.0m^2 (129.4m^{2}ODT + 49.6m^{2}HNK) thuộc thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 05, toạ lạc tại tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 837007, số vào sổ cấp GCN: CS26995 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 24/10/2019 đứng tên ông Nguyễn Thành N2 cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn C. Trong đó diện tích chừa đường giao thông là 13.8m^{2}HNK.

+ Diện tích 1.9m^{2}ODT thuộc thửa đất số 5730, tờ bản đồ số 4TDH.B (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 260503, số vào số cấp GCN: CH 02835 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 10/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Thanh T, bà Bùi Thị Thu P.

- Công nhận cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 91.1m^2 (đất ODT), trong đó gồm:

+ Diện tích 88.4m^{2}ODT, thuộc thửa đất số 5729, tờ bản đồ số 4TDH.B (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 260502, số vào sổ cấp GCN: CH 02836 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 10/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N. Trong đó có diện tích chừa đường là 9.6m^{2}ODT.

+ Diện tích 2.7m^2 (1.0m^{2}ODT + 1.7m^{2}HNK) thuộc thửa đất số 5072, tờ bản đồ số 4TDH.B (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình

Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BB 102425, số vào sổ cấp GCN: 00213 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 08/3/2010 đứng tên ông Hoàng Văn H2.

- Công nhận cho ông Hoàng Văn H2 và bà Đào Thị H4 được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 176.4m^2 (98.5m^{2}ODT + 77.9m^{2}HNK) trong đó gồm:

+ Diện tích 176.4m^2 (98.5m^{2}ODT + 77.9m^{2}HNK), thuộc thửa đất số 5072, tờ bản đồ số 4TDH.B (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BB 102425, số vào sổ cấp GCN: 00213 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 08/3/2010 đứng tên ông Hoàng Văn H2. Trong đó có diện tích chừa đường là 19.0m^2 HNK.

- Công nhận cho ông Phạm Thanh H3 và bà Nguyễn Thị Yêu M được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 90.3m^2 (59.5m^{2}ODT + 30.8m^{2}HNK) trong đó gồm:

+ Diện tích 89.0m^2 (59.0m^{2}ODT + 30.0m^{2}HNK), thuộc thửa đất số 5728, tờ bản đồ số 4TDH.B (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX 947112, số vào sổ cấp GCN: CH14772 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 03/02/2015 đứng tên ông Phạm Thanh H3. Trong đó có diện tích chừa đường là 11.5m^2 ODT.

+ Diện tích 1.3m^2 (0.5m^{2}ODT + 0.8m^{2}HNK) thuộc thửa đất số 5072, tờ bản đồ số 4TDH.B (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BB 102425, số vào sổ cấp GCN: 00213 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 08/3/2010 đứng tên ông Hoàng Văn H2.

- Công nhận cho bà Ngô Thu H6 và ông Đỗ Thành D được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 91.5m^2 (61.0m^{2}ODT + 30.5m^{2}HNK) trong đó gồm:

+ Diện tích 90.3m^2 (60.0m^{2}ODT + 30.3m^{2}HNK), thuộc thửa đất số 5073, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 05, tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD 453599, số vào sổ cấp GCN: CS19020 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 04/10/2016 đứng tên bà Ngô Thu H6. Trong đó có diện tích chừa đường là 14.1m^2 HNK.

+ Diện tích 1.2m^2 (1.0m^{2}ODT + 0.2m^{2}HNK) thuộc thửa đất số 5728, tờ bản đồ số 4TDH.B (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX 947112, số vào sổ cấp GCN: CH14772 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp ngày 03/02/2015 đứng tên ông Phạm Thanh H3.

Có kèm theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa số ngày 08/5/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D thực hiện.

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

3. Các ông, bà: Lê Thị H, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1 - bà Cao Thị Bích N, vợ chồng bà Ngô Thị H1 - ông Đỗ Thành D, vợ chồng ông Hoàng Văn H2 – bà Đào Thị H4, vợ chồng ông Phạm Thanh H3 – bà Nguyễn Thị Yêu M, vợ chồng ông Nguyễn Duy L – bà Lê Thị Kiều P1, vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ - ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Thanh N1 - ông Nguyễn Tấn C không có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau đối với giá trị phần diện tích đất lấn chiếm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị H tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001726 ngày 11/10/2024 của Chi cục THADS thành phố D.

- Ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007881 ngày 05/3/2025 của Chi cục THADS thành phố D.

- Bà Ngô Thị H1 tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007882 ngày 05/3/2025 của Chi cục THADS thành phố D.

- Ông Hoàng Văn H2 tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007886 ngày 05/3/2025 của Chi cục THADS thành phố D.

- Ông Phạm Thanh H3 tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007885 ngày 05/3/2025 của Chi cục THADS thành phố D.

- Ông Nguyễn Duy L tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007883 ngày 05/3/2025 của Chi cục THADS thành phố D.

- Ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007884 ngày 05/3/2025 của Chi cục THADS thành phố D.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Lê Thị H; ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N; bà Ngô Thị H1; ông Hoàng Văn H2; ông

Phạm Thanh H3; ông Nguyễn Duy L; ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C, mỗi người phải chịu tự nguyện chịu 5.000.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng mà Lê Thị H đã nộp tạm ứng. Ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N; bà Ngô Thị H1; ông Hoàng Văn H2; ông Phạm Thanh H3; ông Nguyễn Duy L; ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C, mỗi người có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 5.000.000 đồng cho bà Lê Thị Hoài .

4. Về chi phí đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Lê Thị H phải chịu số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng), được khấu trừ vào tiền mà bà Lê Thị H đã nộp tạm ứng. Đã thực hiện xong.

5. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Thị Thu Vân

TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG** THÀNH PHỐ DĨ AN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 32/2025/QĐ-SCBSBA	*Dĩ An, ngày 30 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN DÂN SỰ SƠ THẨM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương do có thiếu sót (vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Lê Thị H với bị đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Bùi Thị Thu P).

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

- Tại dòng thứ 03 từ dưới lên trang 11 và tại dòng thứ 08 từ trên xuống trang 15 của Bản án đã ghi: "...Nguyễn Thành N…";

- Tại dòng thứ 11, 12, 13, 15 từ trên xuống trang 12 của Bản án đã ghi: "...Nguyễn Văn H1…";

- Tại dòng thứ 10 từ trên xuống trang 15 của Bản án đã ghi: "...Nguyễn Tấn C…";

- Tại dòng thứ 10, 11 từ trên xuống trang 14 của Bản án đã ghi: "2. Chấp nhận những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm…"

- Tại dòng thứ 09 đến dòng thứ 35 từ trên xuống trang 17 của Bản án đã ghi: "Án phí dân sự sơ thẩm: …Ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C1 tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007884 ngày 05/3/2025 của Chi cục THADS thành phố D";

- Tại dòng thứ 36 đến dòng thứ 41 từ trên xuống trang 17 và từ dòng thứ 01, 02 từ trên xuống trang 18 của Bản án đã ghi: "Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Lê Thị H; ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N2; bà Ngô Thị H2; ông Hoàng Văn H3; ông Phạm Thanh H4; ông Nguyễn Duy L; ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C1, mỗi người phải chịu tự nguyện chịu 5.000.000 đồng. được khấu trừ vào tiền tạm ứng mà Lê Thị H đã nộp tạm ứng. Ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N2; bà Ngô Thị H2; ông Hoàng Văn H3; ông Phạm Thanh H4; ông Nguyễn Duy L; ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C1, mỗi người có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 5.000.000 đồng cho bà Lê Thị H".

Nay sửa chữa, bổ sung như sau:

- Tại dòng thứ 03 từ dưới lên trang 11 và tại dòng thứ 08 từ trên xuống trang 15 của Bản án đã ghi: "...Nguyễn Thanh N1…";

- Tại dòng thứ 11, 12, 13, 15 từ trên xuống trang 12 của Bản án đã ghi: "...**Hoàng Văn H3**…";

- Tại dòng thứ 10 từ trên xuống trang 15 của Bản án đã ghi: "...Nguyễn Tấn C1…";

- Tại dòng thứ 10, 11 từ trên xuống trang 14 của Bản án đã ghi: "2. Chấp nhận **yêu cầu độc lập của** những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm…"

- Tại dòng thứ 09 đến dòng thứ 35 từ trên xuống trang 17 của Bản án đã ghi: "Án phí dân sự sơ thẩm: …Ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C1 tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007884 ngày 05/3/2025 của Chi cục THADS thành phố D.

- **Bà Nguyễn Thị Đ tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007880 ngày 05/3/2025 của Chi cục THADS thành phố D**";

- Tại dòng thứ 36 đến dòng thứ 41 từ trên xuống trang 17 và từ dòng thứ 01, 02 từ trên xuống trang 18 của Bản án đã ghi: "Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Lê Thị H; ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N2; bà Ngô Thị H2; ông Hoàng Văn H3; ông Phạm Thanh H4; ông Nguyễn Duy L; ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C1; **bà Nguyễn Thị Đ**, mỗi người phải chịu tự nguyện chịu 5.000.000 đồng. được khấu trừ vào tiền tạm ứng mà Lê Thị H đã nộp tạm ứng. Ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Cao Thị Bích N2; bà Ngô Thị H2; ông Hoàng Văn H3; ông Phạm Thanh H4; ông Nguyễn Duy L; ông Nguyễn Thanh N1 và ông Nguyễn Tấn C1; **bà Nguyễn Thị Đ**, mỗi người có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 5.000.000 đồng cho bà Lê Thị H".

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Thị Thu Vân