

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN P
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 35/2025/DS-ST

Ngày: 29-5-2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Lộc;

2. Ông Nguyễn Văn Hòa.

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên tòa: Ông Đinh Quốc Vương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2023/TLST-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 579/2025/QĐXXS-DS, ngày 08 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Trình Thị Bạch T, sinh năm 1979 (Có mặt)

Trú tại: Khu phố T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định.

2. *Bị đơn:* 1. Anh Phan Thanh H, sinh năm 1973

2. Chị Lê Thị Q, sinh năm 1979

Người đại diện hợp pháp chị Lê Thị Q: Anh Phan Thanh H, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024).

Đồng trú tại: Khu phố T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định (Có mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Ngọc C- Phó chủ tịch - Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2025), Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P.

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành K – Chủ tịch UBND thị trấn P, đại diện theo pháp luật (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/12/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại Tòa hôm nay Nguyên đơn chị Trình Thị Bạch T trình bày:

Vào năm 2007 chị có đầu giá trúng một thửa đất tại khu quy hoạch dân T, thị trấn P với giá trị 67.625.000 đồng, UBND thị trấn P đã tiến hành cắm mốc và giao đất cho chị đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 12/3/2007, chị được UBND huyện P cấp giấy CNQSDĐ số AI 336210, sổ vào sổ H:00026 của thửa đất số 274 (lô 114), tờ bản đồ số 40, diện tích 102,5m², vì điều kiện khó khăn nên chị chưa xây nhà. Tuy nhiên, vào năm 2008, vợ chồng anh Phan Thanh H, chị Lê Thị Q đầu giá trúng thửa đất 275, tờ bản đồ số 41, thửa đất liền kề lô đất chị, khi anh H, chị Q xây dựng nhà đã tự ý phá cọc mốc xây lấn sang phần đất của chị, đẩy thửa đất của chị ra đường quy hoạch. Diện tích đất của chị bị thu hẹp về chiều ngang so với bản đồ quy hoạch ban đầu năm 2006- 2007. Năm 2018, vợ chồng anh H, chị Q cố tình xây thêm tường lá sách. Chị cho rằng đất của anh H, chị Q có chiều ngang 5,5m nhưng thực tế xây dựng là 5,53m (phần tô lá sách là 03cm). Nay chị khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh H, chị Q tháo dỡ phần diện tích đất đã lấn chiếm của chị trả lại đúng diện tích đất theo sơ đồ phân lô mà chị đã đầu giá trúng vào năm 2007 (chị không xác định được diện tích anh H chị Q lấn cụ thể bao nhiêu), và phần diện tích lá sách anh H đã xây sau lấn sang phần đất của chị 03cm.

Theo bản tự khai, ngày 10/01/2024 và ngày 16/3/2024 quá trình giải quyết vụ án và tại Tòa hôm nay bị đơn vợ chồng anh Phan Thanh H, chị Lê Thị Q thống nhất trình bày: Năm 2008, gia đình anh xây dựng nhà ở trên thửa đất số 275, tờ bản đồ số 41, tại T, thị trấn P, diện tích thửa đất là 93,50 m² kích thước thửa đất có chiều dài 17,50m, chiều rộng 5,50m. Thửa đất đã được UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ phát hành AN 002989, giấy chứng nhận số 00237. Ngôi nhà được UBND huyện cấp Giấy phép xây dựng số 85/GPXD ngày 16/12/2008, khi tiến hành xây dựng ngôi nhà, vợ chồng anh có đến xuất trình giấy phép xây dựng cho UBND thị trấn P, yêu cầu giao tim mốc mặt bằng của thửa đất để tiến hành đào móng xây dựng nhà và đã được cán bộ địa chính của UBND thị trấn P giao mốc tại thực địa để đào móng xây dựng nhà. Quá trình xây dựng ngôi nhà, gia đình anh tuân thủ đúng Giấy phép xây dựng được cấp và sử dụng đất đúng theo phạm vi Giấy chứng nhận QSDĐ nhà nước cấp. Quá trình sử dụng nhà, đất ổn định từ năm 2008 đến nay. Trong quá trình xây dựng ngôi nhà nêu trên, gia đình anh không biết và cũng không đào bỏ hoặc phá cọc (mốc) nào cả, việc xây dựng được thực hiện trên diện tích thửa đất được nhà nước giao mốc, không xây dựng lấn sang thửa đất số 274 của chị T. Tại thời điểm đó (năm 2008), khi người dân có nhu cầu xây dựng nhà ở thì đến Trụ sở UBND thị trấn P, đề nghị chính quyền địa phương giao đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiếp sau đó cán bộ địa chính của UBND thị trấn P mới tiến hành cắm cọc mốc tại thực địa và trực tiếp bàn giao đất cho chủ sử dụng, đồng thời đề chủ hộ xác định chỉ giới xây dựng công trình của mình. Thửa đất số 274 (của chị T) chưa xây dựng nhà ở, cũng chưa được giao mốc, xác định ranh giới thửa đất tại thời điểm anh xây dựng nhà trên Thửa đất số 275. Như vậy không có cơ sở mà cho rằng anh phá cọc (mốc), lấn

đất. Mặc khác khi chị T khiếu nại cho rằng anh lấn đất đến các cơ quan quản lý đất đai huyện P. Sau khi các cơ quan có thẩm quyền xuống hiện trường kiểm tra đối chiếu hồ sơ quản lý đất đai và diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T, đều khẳng định gia đình anh xây nhà không có lấn đất chị T, việc chị T khiếu nại anh là không có căn cứ, vì vậy nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T, vì gia đình anh không lấn đất của chị T, mà chỉ sử dụng đúng diện tích mà vợ chồng anh đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 93,5m² và phần tô lá sách 02cm (anh tô cùng lúc anh xây nhà năm 2008) phần tô lá sách này vẫn nằm trong diện tích đất anh được nhà nước công nhận đúng diện tích lô đất, chiều ngang 5,5m, chiều dài 17m, vì vậy anh khẳng định vợ chồng anh không có lấn đất của chị T, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T.

Đối với các hạng mục anh xây dựng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như phần mương nước tiếp giáp mặt sau lô đất, tường rào cổng ngõ, mái hiên trước mặt nhà, diện tích đất xây dựng này thuộc đất nhà nước quản lý, anh cam kết sẽ tự tháo dỡ toàn bộ, không yêu cầu bồi thường, khi nhà nước có quyết định tháo dỡ, thu hồi.

Vắng mặt tại Tòa hôm nay nhưng tại văn bản số 1379/UBND- TNMT, ngày 05/7/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định trình bày như sau:

1. Về hồ sơ quy hoạch phân lô đấu giá quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 274, tờ bản đồ 40, diện tích 102,5m² đất ở đô thị được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00026 ngày 12 tháng 3 năm 2007 do bà Trình Thị Bạch T sử dụng, có nguồn gốc nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Theo Sơ đồ phân lô xin giao đất dân cư tỷ lệ 1/500 tại thôn T, thị trấn P năm 2005 và năm 2006 thể hiện: Thửa đất 274, tờ bản đồ 40, diện tích 102,5m² có vị trí hai mặt tiền, có kích thước cạnh phía Nam thửa đất là 17m (liền kề thửa đất 275, tờ bản đồ 41), cạnh phía Tây là 6,5m; cạnh phía Bắc là 13m, góc cua là 5,7m và cạnh phía Đông là 2,5m.

Thửa đất số 275, tờ bản đồ 41, diện tích 93,5m² đất ở đô thị được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00237 ngày 06 tháng 8 năm 2008 cho ông Phan Thanh H và bà Lê Thị Q sử dụng, có nguồn gốc nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Theo Sơ đồ phân lô xin giao đất dân cư tỷ lệ 1/500 tại thôn T, thị trấn P năm 2005 và năm 2006 thể hiện: Thửa đất 275, tờ bản đồ 41, diện tích 93,5m² (liền kề thửa đất 274, tờ bản đồ 40), kích thước cạnh phía Bắc và Nam thửa đất là 17m cạnh; phía Tây và phía Đông là 5,5m.

2. Kết quả kiểm tra thực địa:

Thửa đất số 274, tờ bản đồ 40, diện tích 102,5m² đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Trình Thị Bạch T, hiện trạng là phần đất trống liền kề với ngôi nhà ông Phan Thanh H. Qua đo đạc (kéo thước dây) tính từ mép ngoài phần tường tô lá sách của ông H tính tiền thẳng về phía Bắc giáp mép đường bê tông hiện trạng là 10,08m (thửa đất 274 của bà T có chiều rộng là 6,5m, hiện trạng vẫn đủ kích thước để giao đất cho bà T theo như sơ đồ phân lô). Thửa đất 275, tờ bản đồ 41 (hiện trạng thửa đất ông H đã

xây dựng nhà từ năm 2008) có chiều rộng (tính cả phần tô lá sách) là 5,5m đúng với kích thước theo Sơ đồ quy hoạch phân lô đấu giá.

3. Về xử lý giải quyết vụ việc:

Theo UBND thị trấn P: qua kiểm tra hiện trường thửa đất 274, tờ bản đồ số 40 (hiện trạng đất trống) thì diện tích đất vẫn đủ giao cho bà T quản lý sử dụng theo Giấy chứng nhận đã cấp là 102,5m² đất ở đô thị. Việc bà T phản ánh ông H tô lá sách lấn sang phần đất của bà khoảng 3cm là không đủ cơ sở để khẳng định. Bà Trình Thị Bạch T có nhu cầu xác định lại phần diện tích thửa đất 274, tờ bản đồ số 40, diện tích 102,5m² mà bà T đấu giá trúng và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận năm 2007, thì UBND thị trấn phối hợp với cơ quan chức năng của huyện tiến hành đo đạc xác định diện tích thửa đất 274 tại thực địa theo đúng quy định để cho bà quản lý sử dụng. Ngày 23 tháng 3 năm 2023, UBND huyện P có Văn bản số 410/UBND-VP về việc giao đất ngoài thực địa cho bà Trình Thị Bạch T sử dụng. Trên cơ sở đó, ngày 14 tháng 4 năm 2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện phối hợp UBND thị trấn P mời bà Trình Thị Bạch T và người sử dụng đất liền kề có liên quan (ông Phan Thanh H) đến thực địa xác định cắm các cột mốc, giao đủ diện tích đất (102,5m²) theo Giấy chứng nhận đã cấp ngoài thực địa cho bà T quản lý sử dụng theo quy định; tuy nhiên bà T không đồng ý.

Vắng mặt tại Tòa hôm nay nhưng tại văn bản số 77/UBND-ĐC, ngày 08/5/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy ban nhân dân thị trấn P trình bày như sau:

-Bà Trình Thị Bạch T vào năm 2007 đấu giá trúng quyền sử dụng thửa đất số 274 (Lô số 114), tờ bản đồ số 40, diện tích 102,5m² (chiều rộng thửa đất 6,5m), được UBND huyện Phù Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trình Thị Bạch T vào ngày 12/3/2007, hiện tại bà T chưa xây nhà ở, hiện trạng diện tích đất giao mốc đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

-Ông Phan Thanh H và bà Lê Thị Q: Năm 2008 đấu giá trúng quyền sử dụng đất, thửa đất số 275, tờ bản đồ số 41, diện tích 93,5m² (chiều rộng thửa đất 5,5m), liền kề thửa đất bà T. Hiện tại ông H đã xây nhà ở, theo đúng diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên ông H bà Q xây dựng một số công trình tạm trên diện tích đất nhà nước quản lý như sau:

- +Cổng song sắt bằng hộp; Diện tích 3,7m².
- +Tường rào (phần bằng sắt hộp) diện tích 2,184m².
- +Tường rào (lam bê tông) diện tích 4,5292m².
- +Tường rào xây gạch, chiều dài <150mm (phần mương nước phía sau nhà): diện tích 2,8254m².

Các hạng mục công trình này nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà Q, nhưng thuộc diện tích đất nhà nước quản lý. Việc xử lý các công trình này thuộc thẩm quyền của UBND thị trấn P. Các công trình không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà Trình Thị Bạch T. UBND thị trấn P sẽ thực hiện xử lý các công trình này theo quy định

Tại phiên Toà hôm nay đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P phát biểu:
Về thủ tục tố tụng Tòa án đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
Về nội dung vụ án Đề nghị Hội đồng xét xử:
Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trình Thị Bạch T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn vợ chồng Phan Thanh H và Lê Thị Q.
Về chi phí tố tụng và án phí: Buộc chị T phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Đây là vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án này đối tượng tranh chấp là bất động sản, có địa chỉ tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định vì vậy vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

UBND huyện P, tỉnh Bình Định và UBND thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt UBND huyện P và UBND thị trấn P.

[2] *Về nội dung vụ án*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trình Thị Bạch T yêu cầu vợ chồng anh Phan Thanh H, chị Lê Thị Q trả lại phần diện tích đất lấn chiếm (không xác định được diện tích lấn chiếm cụ thể bao nhiêu) để lại đúng diện tích đất theo sơ đồ phân lô năm 2006 mà chị đã đấu giá trúng vào năm 2007, trong đó có phần lá sách 03cm. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về hiện trạng nguồn gốc các thửa đất mà các bên đang tranh chấp:

Thửa đất số 274, tờ bản đồ 40, diện tích 102,5m² đất ở đô thị được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00026 ngày 12 tháng 3 năm 2007 do chị Trình Thị Bạch T sử dụng, có nguồn gốc nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Theo Sơ đồ phân lô xin giao đất dân cư tỷ lệ 1/500 tại thôn Trà Quang Bắc, thị trấn Phù Mỹ năm 2005 và năm 2006 thể hiện: Thửa đất 274, tờ bản đồ 40, diện tích 102,5m² có vị trí hai mặt tiền, có kích thước cạnh phía Nam thửa đất là 17m (liền kề thửa đất 275, tờ bản đồ 41), cạnh phía Tây là 6,5m; cạnh phía Bắc là 13m, góc cua là 5,7m và cạnh phía Đông là 2,5m.

Thửa đất số 275, tờ bản đồ 41, diện tích 93,5m² đất ở đô thị được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00237 ngày 06 tháng 8 năm 2008 cho anh Phan Thanh H và chị Lê Thị Q sử dụng, có nguồn gốc nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Theo Sơ đồ phân lô xin giao đất dân cư tỷ lệ 1/500 tại thôn Trà Quang Bắc, thị trấn Phù Mỹ năm 2005 và năm 2006 thể hiện: Thửa đất 275, tờ bản đồ 41, diện tích 93,5m² (liền kề thửa đất 274, tờ bản đồ

40), kích thước cạnh phía Bắc và Nam thửa đất là 17m cạnh; phía Tây và phía Đông là 5,5m.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất kết quả giải quyết khiếu nại của các cơ quan quản lý đất đai:

- Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 275, tờ bản đồ 41, diện tích 93,5m² cho vợ chồng anh H, chị Q, thì vợ chồng anh H tiến hành xây nhà, việc anh H xây nhà đã được UBND huyện P cấp giấy phép xây dựng số 85/GPXD, ngày 16/12/2008 và trong năm 2008 vợ chồng anh H cũng đã xây dựng đúng như diện tích nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H là cạnh phía Bắc và Nam thửa đất là 17m cạnh; phía Tây và phía Đông là 5,5m, còn thửa đất 274 của chị T thì vẫn để trống chưa xây dựng. Sau khi vợ chồng anh H xây nhà ở ổn định từ năm 2008 cho đến 12/2022 thì chị T cho rằng vợ chồng anh H khi xây nhà đã tự ý phá cọc bên thửa đất của chị lấn đất của chị (nhưng không xác định lấn bao nhiêu), trong đó xây thêm phần tô lá sách (cạnh thửa đất của chị) phần lá sách lấn 03 cm, nên mới khiếu nại đến UBND thị trấn P, rồi khiếu nại đến Phòng tài nguyên môi trường huyện P và UBND huyện P, vì vậy:

- Ngày 14/4/2023 tổ công tác của UBND huyện P, gồm phòng tài nguyên môi trường huyện P và UBND thị trấn P với sự chứng kiến của chị T và anh H, tổ công tác tiến hành kiểm tra đo đạc, cắm mốc ngoài thực địa, để tiến hành xác định vị trí diện tích thửa đất số 274, tờ bản đồ số 40, diện tích 102,5m² theo sơ đồ phân lô, hình thể trong giấy chứng nhận đã cấp và ngoài thực địa (hiện trạng thửa đất trống) cụ thể như sau:

-Cọc số 01: Tại vị trí mương thoát nước phía sau nhà ông H rộng 1,3m, liền kề tường nhà ông H;

-Cọc số 02: Tại vị trí cọc số 1 kéo dọc theo tường nhà ông H, bà Q về hướng Đông 17m;

-Cọc số 03: Tại vị trí số 1 tính tiến vuông góc về hướng Bắc 6,5m;

-Cọc số 04 tại vị trí cọc số 3 (tại vị trí 6,5m tính tiến vuông góc về hướng Đông 13m;

-Cọc số 05: Tại vị trí cọc số 2 (tại vị trí 17m) tính tiến vuông góc về hướng Bắc 2,5m (khoảng cách giữa cọc số 05 và số 04 là 5,7m).

Giao đủ diện tích 102,5m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 40, thuộc khu phố T, thị trấn P, huyện P cho chị T sử dụng theo ranh giới, diện tích mà tổ công tác đã kiểm tra xác định ngoài thực địa, nhưng chị T không chấp hành và không ký vào biên bản, tiếp tục khiếu nại.

Ngày 22/5/2023 UBND huyện P trả lời đơn kiến nghị chị T khẳng định: “Về hiện trạng xây dựng nhà ở tô tường lá sách của ông Phan Thanh H trên thửa đất 275, tờ bản đồ số 41, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00237 cấp ngày 06/8/2008 liền kề với lô đất bà Trình Thị Bạch T, qua đo đạc có chiều rộng bao gồm phần tô lá sách là 5,5m đúng với kích thước theo sơ đồ phân lô xin giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Thanh H... Do đó việc kiến nghị của bà Trình Thị Bạch T về yêu cầu ông Phan Thanh H tháo dỡ phần tô lá sách tại vị

trí liền kề với lô đất của bà để bà xây dựng nhà ở là không có cơ sở xem xét giải quyết”

[2.3] Trong quá trình Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ, thì UBND huyện P khẳng định: “Thửa đất số 274, tờ bản đồ 40, diện tích $102,5m^2$ đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Trình Thị Bạch T, hiện trạng là phần đất trống liền kề với ngôi nhà ông Phan Thanh H. Qua đo đạc (kéo thước dây) tính từ mép ngoài phần tường tô lá sách của ông H tịnh tiến thẳng về phía Bắc giáp mép đường bê tông hiện trạng là 10,08m (thửa đất 274 của bà T có chiều rộng là 6,5m, hiện trạng vẫn đủ kích thước để giao đất cho bà T theo như sơ đồ phân lô). Thửa đất 275, tờ bản đồ 41 (hiện trạng thửa đất ông H đã xây dựng nhà từ năm 2008) có chiều rộng (tính cả phần tô lá sách) là 5,5m đúng với kích thước theo Sơ đồ quy hoạch phân lô đấu giá”

[2.4] Ủy ban nhân dân thị trấn P xác định: “Bà Trình Thị Bạch T vào năm 2007 đấu giá trúng quyền sử dụng thửa đất số 274 (Lô số 114), tờ bản đồ số 40, diện tích $102,5m^2$ (chiều rộng thửa đất 6,5m), được UBND huyện Phù Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trình Thị Bạch T vào ngày 12/3/2007, hiện tại bà T chưa xây nhà ở, hiện trạng diện tích đất giao mốc đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

-Ông Phan Thanh H và bà Lê Thị Q: Năm 2008 đấu giá trúng quyền sử dụng đất, thửa đất số 275, tờ bản đồ số 41, diện tích $93,5m^2$ (chiều rộng thửa đất 5,5m), liền kề thửa đất bà T. Hiện tại ông H đã xây nhà ở, theo đúng diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

[2.5] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thực tế 15/3/2024, thì diện tích xây dựng thửa đất 275, tờ bản đồ 41 của vợ chồng anh H, chị Q, thì cạnh phía Bắc và Nam thửa đất là 17m cạnh; phía Tây và phía Đông chiều rộng thửa đất là 5,5m (bao gồm cả phần lá sách), kết quả này cũng hoàn toàn phù hợp với kết quả kiểm tra ngày 14/4/2023 của tổ công tác UBND huyện P khi tiến hành kiểm tra đo đạc, cắm mốc ngoài thực địa, để tiến hành xác định vị trí diện tích thửa đất số 274, tờ bản đồ số 40, căn cứ các kết này, thì đầy đủ căn cứ khẳng định anh H chị Q đã xây nhà đúng diện tích mà mình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không lấn sang thửa đất 274, tờ bản đồ 40 mà chị T đã đấu giá trúng.

Từ những phân tích nhận định trên Hội đồng xét xử đủ cơ sở để khẳng định yêu cầu khởi kiện của chị T cho rằng vợ chồng anh H, chị Q xây nhà có lấn sang một phần diện tích đất của chị (trong đó có phần tường lá sách 03cm) là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

[3] Đối với việc anh H chị Q xây dựng một số công trình trên diện tích đất nhà nước quản lý như sau:

- +Công song sắt bằng hộp; Diện tích $3,7m^2$.
- +Tường rào (phần bằng sắt hộp) diện tích $2,184m^2$.
- +Tường rào (lam bê tông) diện tích $4,5292m^2$.
- +Tường rào xây gạch, chiều dài $<150mm$ (phần mương nước phía sau nhà): diện tích $2,8254m^2$.

Các hạng mục công trình này nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H, chị Q, và không liên quan gì đến phần diện tích đất chị T đang trang chấp, nhưng thuộc diện tích đất nhà nước quản lý. Việc xử lý các công trình này thuộc thẩm quyền của UBND thị trấn P, nên Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét giải quyết trong vụ án này.

[4] Kiến nghị UBND huyện P, tỉnh Bình Định và UBND thị trấn P, huyện Phù Mỹ tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng của huyện P tổ chức giao đất ngoài thực địa cho chị Trình Thị Bạch T quản lý, sử dụng đúng như diện tích mà chị T đã đấu giá trúng 102,5m² nhằm đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho chị T.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 BLTTDS năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, do yêu cầu của nguyên đơn chị Trình Thị Bạch T không được chấp nhận, nên buộc chị T phải nộp 300.000 đồng sung ngân sách nhà nước.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 7.000.000 đồng, do yêu cầu nguyên đơn chị T không được chấp nhận, nên chị T phải chịu số tiền này (chị T đã nộp tạm ứng xong).

[7] Về chi phí định giá tài sản 2.000.000 đồng anh H tự nguyện chịu số tiền này (anh H đã nộp tạm ứng xong).

[8] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện P: Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

-Căn cứ Điều 175, Điều 176, Điều 248 Bộ luật dân sự năm 2015;

-Căn cứ Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013.

-Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện chị Trình Thị Bạch T, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng anh Phan Thanh H, chị Lê Thị Q.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 7.000.000 đồng (Bảy triệu) đồng, chị Trình Thị Bạch T phải chịu số tiền này (chị T đã nộp xong).

2.2. Về chi phí định giá tài sản: 2.000.000 đồng (Hai triệu) đồng, anh Phan Thanh H tự nguyện chịu (Anh H đã nộp xong).

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc chị Trình Thị Bạch T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) đồng, án phí sung ngân sách nhà nước, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà chị T đã nộp 3.000.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) đồng, theo biên lai thu tiền số 0003969, ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Mỹ, tỉnh Bình Định.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn chị Trình Thị Bạch T và bị đơn anh Phan Thanh H, chị Lê Thị Q (do anh H đại diện) có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo Bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (Ngày 29/5/2025) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Phù Mỹ, tỉnh Bình Định và Ủy ban nhân dân thị trấn Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ, tỉnh Bình Định vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án, hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Phù Mỹ;
- CC THADS huyện Phù Mỹ;;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tân