TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - KHÁNH HÒA** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2025/DS-ST
Ngày 26-9-2025
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 3 - KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: + Ông Nguyễn Văn Hùng

+ Ông Nguyễn Thắng Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3-Khánh Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 129/2023/TLST-DS ngày 12/12/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2025/QĐXXST-DS ngày 15/9/2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn Đ M, xã D T, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn T 1, xã D Đ, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là xã D Đ, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa).

Bà T có mặt

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B - sinh năm 1962

Bà Hứa Thị N - sinh năm 1958

Địa chỉ: Thôn Đ M, xã D T, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa).

Ông B, bà N có mặt

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

- Ông Lưu Trung D, sinh năm 1992

Địa chỉ: Chung cư 336/24 N V L, phường P L, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường 12, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh)

- Bà Lưu Thị Thúy H, sinh năm 1996

- Bà Lưu Thị Phương U, sinh năm 2005

Cùng địa chỉ: Thôn Đ M, xã D T, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa).

Ông D, bà H, bà U đều vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

* Người làm chứng: Ông Phan Văn N, sinh năm 1959

Bà Trần Thị Nh, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Thôn C S, xã D T, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa).

Ông Nam, bà Nhài đều vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Ng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T trình bày:

Bà đại diện nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N trả lại cho bà Phạm Thị Ng diện tích đất đang lấn chiếm khoảng 38m^2 (ngang khoảng 4,6m; dài khoảng 8,4m), thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 tại xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D T, tỉnh Khánh Hòa). Nguồn gốc thửa đất là của bà Ng và chồng là ông Lưu Trùng D (đã chết ngày 28/9/2009) nhận chuyển nhượng vào năm 2000 từ ông Phan Văn N và bà Trần Thị Nh (địa chỉ: thôn C S, xã D T, D K). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng và chồng (chết) vào năm 2010. Thời điểm vợ chồng bà Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N và bà Nh là chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N và bà Nh có chỉ vị trí thửa đất nhưng hai bên không tiến hành đo vẽ lại thực tế, lúc chuyển nhượng thì phía sau lô đất có phần đất trũng nằm trong thửa đất 253, tờ bản đồ số 09. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Ng có thấy hàng rào dâm bụt, cây duối giữa thửa đất của bà và thửa đất kế bên của ông B nhưng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa sang tên bà Ng nên bà Ng không thể rào ranh được. Sau đó, mặc dù bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ng có thấy ranh giới thực tế không đúng giấy chứng nhận nên bà Ng nhiều lần qua nói chuyện với vợ chồng ông B về việc yêu cầu trả lại diện tích đất nhưng vợ chồng ông B không đồng ý, thời điểm này do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà Ng vẫn chưa tiến hành xây dựng, rào ranh gì. Đến năm 2019, bà Ng muốn xây dựng ranh giới kiên cố để bảo vệ tài sản trên đất của mình nên bà Ng nhiều lần qua nói chuyện với vợ chồng ông B về việc ranh giới thửa đất của bà không đúng theo giấy chứng nhận và diện tích đất thực tế của bà đang sử dụng không đúng với diện tích theo trong giấy chứng nhận nhưng vợ chồng ông B cho rằng không có lấn chiếm thửa đất nên không trả đất cho bà Ng nhưng vì muốn bảo vệ tài sản nên bà vẫn tiến hành xây dựng hàng rào theo vị trí trước là cây duối và cây dâm bụt và bà sẽ khiếu nại, khởi kiện sau. Sau đó, bà có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã D T để hòa giải nhưng không thành nên bà khởi kiện ra tòa yêu cầu ông B, bà N trả lại diện tích đất mà ông B, bà N đang sử dụng thuộc một phần thửa đất của bà Ng. Nay bà Ng yêu cầu ông B, bà N trả lại diện tích đất đang lấn chiếm theo đo vẽ thực tế là 42,3m^2 thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 tại xã D T.

Đối với các tài sản có trên đất tranh chấp là các cây trồng của ông B và bà N, bà Ng đồng ý thanh toán lại giá trị các cây trồng theo như biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá trong quá trình giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng: Bà Ng tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng về xem xét,

thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ng vì vợ chồng ông không có lấn chiếm đất của bà Ng đối tại thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 tại xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa. Vợ chồng ông sử dụng đúng ranh giới thửa đất số 254, tờ bản đồ số 09 tại xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa (thửa đất giáp ranh thửa 253 của vợ chồng bà Ng). Vợ chồng ông sử dụng ổn định ranh giới thửa đất này từ năm 1994 cho đến nay. Thửa đất mà bà Ng đang quản lý, sử dụng thì trước đây đã trải qua 2 đời chủ sở hữu (trước là ông Vũ Thanh H - đã chết, đến vợ chồng ông Phan Văn N, bà Trần Thị Nh) nhưng không ai có ý kiến về ranh giới của thửa đất 253, tờ bản đồ số 09 tại xã D T, huyện D K. Ông cũng xác định ranh giới trước đây của 2 thửa đất là hàng rào cây dâm bụt do ông dựng lên từ năm 1994; đến năm 2018, bà Ng có qua xin vợ chồng ông để xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 254 để bà Ng đưa cho địa chính xem vì thời điểm đó bà Ng cho rằng vợ chồng ông sử dụng lấn chiếm một phần thửa đất của bà Ng. Đến năm 2019, bà Ng qua xin vợ chồng ông sang nhượng phần đất phía sau (phần đất mà bà Ng đang khởi kiện) để bà Ng xây dựng ranh giới kiên cố cho thẳng ranh mục đích để bà Ng bảo vệ tài sản nhưng vợ chồng ông không đồng ý sang nhượng. Sau đó, bà Ng có xin vợ chồng ông phá hàng rào là cây dâm bụt để bà Ng xây dựng tường kiên cố và vợ chồng ông đồng ý nên bà Ng đã xây dựng hàng rào kiên cố theo đúng vị trí ranh giới cũ bằng cây dâm bụt. Đến năm 2022, bà Ng lại tiếp tục khiếu nại vợ chồng ông ra Ủy ban nhân dân xã về việc vợ chồng ông lấn chiếm đất của bà Ng. Theo trích đo địa chính thửa đất ngày 01/7/2024 mà Tòa án đã tiến hành đo vẽ theo yêu cầu của đương sự ranh giới thửa đất số 253 và 254, tờ bản đồ số 09 tại xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa thể hiện phần diện tích vợ chồng ông đang sử dụng của thửa đất số 254, tờ bản đồ số 09 có một phần diện tích là 42,3m² thuộc quyền sử dụng của thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 thì ông cũng không hiểu làm sao vì ông sử dụng ổn định ranh giới từ thời điểm cấp giấy chứng nhận đến bây giờ. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ng. Hiện nay, trên thửa đất 254, tờ bản đồ số 9 chỉ có vợ chồng ông đang sinh sống trên đất. Đối với các cây trồng trên đất là của vợ chồng ông, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Hứa Thị N trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn B đã trình bày. Bà không trình bày ý kiến gì thêm.

- Tại lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Trung D trình bày: Cha mẹ ông là bà Phạm Thị Ng và ông Lưu Trùng D (chết 28/9/2009) nhận chuyển nhượng 690m² đất (200m² đất ở và 490 m² đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa đất số 253 tờ bản đồ số 9, tại thôn Đ M, xã D T từ ông Phan Văn N và bà Trần Thị Nh. Hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện D K ký xác nhận chuyển nhượng ngày 08/3/2001. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện D K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00028 cấp ngày 11/10/2010 cho mẹ ông là bà Phạm Thị Ng và cha ông Lưu Trùng D (chết). Khi cha mẹ ông nhận chuyển nhượng thửa đất thì phía sau thửa đất nêu trên là có phần đất trũng. Nay mẹ ông là bà Phạm Thị Ng, yêu cầu Tòa án nhân

dân giải quyết yêu cầu "Tranh chấp quyền sử dụng đất", ông thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Ng trong vụ án. Ông thống nhất với tất cả ý kiến mà mẹ ông đã trình bày tại Tòa án, ông không có yêu cầu hay ý kiến gì khác. Cha mẹ ông có tất cả 03 con chung là Lưu Trung D, Lưu Thị Thúy H và Lưu Thị Phương U. Ông nội ông là ông Lưu Thanh H, hy sinh năm 1968. Bà Nội là bà Đào Thị Th, sinh năm 1941 - chết ngày 12/9/2012. Ông bà nội của ông chỉ có một người con duy nhất là ông Lưu Trùng D. Ông Lưu Trùng D không có cha mẹ nuôi và cũng không có con nuôi.

- *Tại các lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lưu Thị Thúy H trình bày:* Cha mẹ bà là bà Phạm Thị Ng và ông Lưu Trùng Dương (chết 28/9/2009) trước đây có nhận chuyển nhượng 690m² đất (200m² đất ở và 490 m² đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa đất số 253 tờ bản đồ số 9, tại thôn Đ M, xã D T từ ông Phan Văn N và bà Trần Thị Nh. Hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện D K ký xác nhận được chuyển nhượng ngày 08/3/2001. Ủy ban nhân dân huyện D K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00028 cấp ngày 11/10/2010 cho bà Phạm Thị Ng và ông Lưu Trùng D (chết). Cha mẹ bà có tất cả 03 con chung là Lưu Trung D, Lưu Thị Thúy H và Lưu Thị Phương U. Ông nội là ông Lưu Thanh H, hy sinh năm 1968; bà Nội là bà Đào Thị Th, sinh năm 1941, chết ngày 12/9/2012. Ông bà nội của bà chỉ có một người con duy nhất là ông Lưu Trùng D. Ông Lưu Trùng D không có cha mẹ nuôi và cũng không có con nuôi. Nay mẹ bà là bà Phạm Thị Ng yêu cầu Tòa án giải quyết cầu "Tranh chấp quyền sử dụng đất", yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm phía sau của thửa đất số 253, tờ bản đồ số 9 xã D T khoảng 38m² đất trồng cây hàng năm (chiều ngang khoảng 4,6 m và chiều dài khoảng 8,4m) thì bà đồng ý và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ bà.

- *Tại các lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lưu Thị Phương U trình bày:* Cha mẹ bà là Phạm Thị Ng và ông Lưu Trùng Dương (chết 28/9/2009) nhận chuyển nhượng 690m² đất (200m² đất ở và 490 m² đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa đất số 253 tờ bản đồ số 9, tại thôn Đ M, xã D T từ ông Phan Văn N và bà Trần Thị Nh - địa chỉ: thôn C S, xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa. Hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện D K ký xác nhận được chuyển nhượng ngày 08/3/2001 và sau này đã được Ủy ban nhân dân huyện D K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00028 cấp ngày 11/10/2010 cho bà Phạm Thị Ng và ông Lưu Trùng D (chết). Cha mẹ có tất cả 03 con chung là: Lưu Trung D, Lưu Thị Thúy H và Lưu Thị Phương U. Ông nội là ông Lưu Thanh H, hy sinh năm 1968. Bà nội là bà Đào Thị Th, sinh năm 1941 chết ngày 12/9/2012. Ông bà nội của bà chỉ có một người con duy nhất là ông Lưu Trùng D. Ông Lưu Trùng D không có cha mẹ nuôi và cũng không có con nuôi. Nay mẹ bà là bà Phạm Thị Ng, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D K giải quyết yêu cầu "Tranh chấp quyền sử dụng đất", cụ thể như sau: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N trả lại cho mẹ bà diện tích đất lấn chiếm phía sau thửa đất số 253, tờ bản đồ số 9 xã D T khoảng 38m² đất (chiều ngang khoảng 4,6 m và chiều dài khoảng 8,4m) trồng cây hàng năm thì bà thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Ng trong vụ án. Bà thống nhất với tất cả ý kiến mà mẹ bà đã trình bày tại Tòa án, bà không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

- Tại bản tự khai ngày 18/8/2025, người làm chứng ông Phan V N trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 tại xã D T, huyện D K là của vợ chồng ông mua của ông Vũ Thanh H (đã chết) khoảng năm 1997, khi mua của ông H thì ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng có sơ đồ bản vẽ của tổng khu dân cư trong đó có thửa đất này. Đến năm 1998 thì vợ chồng ông được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lưu Trùng D và bà Phạm Thị Ng vào năm 2000. Khi chuyển nhượng thì diện tích theo giấy chứng nhận, không đo đạc lại diện tích, không chỉ ranh giới cụ thể nhưng ông có chỉ vị trí lô đất thực tế vì theo như sổ có thể thể hiện vị trí ranh của thửa đất. Thời điểm vợ chồng ông mua của ông H thì ông H có chỉ ranh chiều dài của thửa đất kéo thẳng ra đến mương đất, lúc này ông không thấy ai sử dụng một phần hay toàn bộ lô đất này nên ông mới mua đất của ông H. Thời điểm ông mua của ông H và chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Ng thì ông không thấy hàng rào giữa thửa đất này với thửa đất liền kề của vợ chồng ông Nguyễn Văn B.

- Tại bản tự khai ngày 18/8/2025, người làm chứng bà Trần Thị Nh trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 tại xã D T, huyện D K là của vợ chồng bà mua của ông Vũ Thanh H (đã chết) khoảng năm 1997, khi mua của ông H thì ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng có sơ đồ bản vẽ của tổng khu dân cư trong đó có thửa đất này. Đến năm 1998 thì vợ chồng bà được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lưu Trùng D và bà Phạm Thị Ng vào năm 2000. Khi chuyển nhượng thì diện tích theo giấy chứng nhận, không đo đạc lại diện tích, không chỉ ranh giới cụ thể nhưng chồng bà có chỉ vị trí lô đất thực tế vì theo như sổ có thể thể hiện vị trí ranh của thửa đất. Thời điểm vợ chồng bà mua của ông Hùng thì ông H có chỉ ranh chiều dài của thửa đất kéo thẳng ra đến mương đất, lúc này do không thấy ai sử dụng một phần hay toàn bộ lô đất này nên vợ chồng bà mới mua đất của ông H. Thời điểm mua của ông H và chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Ng thì bà không thấy hàng rào giữa thửa đất này với thửa đất liền kề của vợ chồng ông Nguyễn Văn B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa (có đơn xin vắng mặt).

- Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3-Khánh Hòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của đương sự tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Các điều 147, 157, 165 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 158, 161, 164, 166, 175, 176 và 275 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 26, 31, 236 Luật đất đai năm 2024; 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, lệ phí Tòa án. Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp "Quyền sử dụng đất". Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N trả lại cho bà Phạm Thị Ng diện tích đất 42,3m^2 thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 tại xã D T, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa). Giao cho bà Phạm Thị Ng được quyền sở hữu các tài sản có trên diện tích đất 42,3m^2 gồm: 7 bụi trầu không loại C, 11 bụi trầu không loại 1 - 2 năm, 04 cây chuối loại A và 4 cây chuối loại 01 năm. Về thanh toán giá trị: Bà Phạm Thị Ng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N đối với giá trị các tài sản trên đất số tiền là 2.982.000 đồng. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị Ng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản là 9.400.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không trái pháp luật nên ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt; việc vắng mặt của người làm chứng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, căn cứ Điều 227 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành việc xét xử vắng mặt các ông, bà trên.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Phạm Thị Ng khởi kiện buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 38m^2, thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 tại xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Diên Thọ, tỉnh Khánh Hòa). Do đó, quan hệ pháp luật có tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là bất động sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa được quy định điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào tài liệu có tại hồ sơ vụ án xác định: Nguồn gốc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 là do Nhà nước cấp ngày 20/8/1998 cho hộ ông Phan Văn N và bà Trần Thị Nh; sau đó, ông N và bà Nh đã chuyển nhượng cho ông Lưu Trùng D và bà Phạm Thị Ng vào năm 2001 và đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Ng vào năm 2010. Nguồn gốc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 09 là do Nhà nước cấp ngày 20/8/1998 cho ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N. Cụ thể: Hộ ông Phan Văn N và bà Trần Thị Nh được cấp GCN số 00427 QSDĐ/DT-DK và sau này bà Phạm Thị Ng được cấp giấy chứng nhận số CH00028 thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09, diện tích 690m^2 (TC: 200 m^2, Q: 490 m^2); ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N được cấp GCN 00309 QSDĐ/DT-DK đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 09, diện tích 1060m^2 (TC: 200 m^2, Q: 860 m^2).

Căn cứ vào lời khai của các đương sự đều thể hiện từ khi bà Phạm Thị Ng và ông Lưu Trùng D nhận chuyển nhượng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 từ ông Phan Văn N và bà Trần Thị Nh thì cả hai bên đều xác định hàng rào giữa hai thửa đất là hàng rào cây dâm bụt do ông B, bà N dựng lên. Sau này, mặc dù biết đất bà Ng nhận chuyển nhượng không đúng vị trí ranh giới ở phần phía sau thửa đất theo giấy chứng

nhận nhưng vì muốn bảo vệ ranh giới đất nên bà Ng đã tiến hành xây tường rào (cạnh từ điểm 1 đến điểm 19 theo bản vẽ đất kèm theo bản án), phần đất trống phía sau điểm 19 của thửa đất số 253, tờ bản đồ số 19 kéo dài ra đến mương đất bà không thể rào dậu vì ông B và bà N cho rằng đó là đất của ông, bà sử dụng ổn định từ khi được cấp quyền sử dụng đến nay. Các bên không tranh chấp từ điểm 1 đến điểm 19 theo bản vẽ, đối với ranh giới đất ở đoạn sau từ điểm 19 ra đến mương đất thì không có rào ranh vì có sự tranh chấp giữa các bên.

Theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh giới giữa hai thửa đất số 253 và 254, tờ bản đồ số 09 là một đường thẳng kéo dài ra đến mương đất, khi xây dựng hàng rào trên đất của bà Ng, do ông B và bà N tranh chấp phần phía sau nên bà Ng không sử dụng đất đúng ranh giới của thửa đất theo như giấy chứng nhận.

[4]. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn xác định được phần đất của bà bị ông B, bà N lấn chiếm có chiều rộng khoảng 4,8m, chiều dài từ sau hàng rào đến hết thửa đất. Kết quả đo vẽ thực tế thể hiện phần đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của bà Ng là 42,3m$^{2.}$. Bà Ng cho rằng ông B và N lấn chiếm 42,3m^2 và bà đưa ra các tài liệu chứng minh là dựa trên giấy chứng nhận được cấp cho bà thì phần đất này thuộc thửa đất 253, tờ bản đồ số 09 của bà. Tại bản trích đo địa chính của các thửa số 253, 254 do Công ty cổ phần trắc địa bản đồ Miền trung và Tây nguyên lập ngày 01/7/2024 có lồng ghép sơ đồ đất theo giấy chứng nhận của hai thửa đất thể hiện: Phần đất tranh chấp (ký hiệu ⑤) đang do ông B và bà N quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 253 mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận, không thuộc thửa đất số 254 của bị đơn. Đồng thời, theo bản vẽ sơ đồ thửa đất số 253 và 254, tờ bản đồ số 9 tại xã D T được vẽ theo phương pháp sơ đồ đo đạc trực tiếp trên thực địa thể hiện hình dạng, kích thước, ranh giới; không thể hiện được tọa độ các đỉnh thửa cũng như chiều dài, chiều rộng các cạnh, đối chiếu với đo đạc thực tế, kết quả có sự chệnh lệch nên việc bị đơn cho rằng sử dụng ổn định, đúng ranh giới thửa đất của mình từ khi được cấp giấy chứng nhận cho đến nay là không có căn cứ pháp lý vững chắc.

[5] Từ những lập luận trên, cho thấy có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ng.

[6] Về thanh toán giá trị: Các bên đều xác định các tài sản có tại phần diện tích đất 42,3m^2 theo như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ 26/6/2024 gồm: 07 bụi trầu không loại C, 11 bụi trầu không loại 1-2 năm, 04 cây chuối loại A và 04 cây chuối loại 1 năm là của ông B, bà N. Theo như biên bản định giá tài sản ngày 04/9/2025 thì các cây trồng trên có giá trị như sau: 07 bụi trầu không loại C x 168.000 đồng/bụi, 11 bụi trầu không loại 1-2 năm x 90.000 đồng/bụi, 04 cây chuối loại A x 132.000 đồng/cây, 04 cây chuối loại 1 năm x 72.000 đồng/cây; tổng giá trị là 2.982.000 đồng. Giao cho bà Phạm Thị Ng được quyền sở hữu các tài sản có trên diện tích đất 42,3m^2 gồm: 7 bụi trầu không loại C, 11 bụi trầu không loại 1 - 2 năm, 04 cây chuối loại A và 4 cây chuối loại 01 năm. Bà Ng có nghĩa vụ thanh toán cho ông B và bà N đối với giá trị các tài sản trên đất số tiền là 2.982.000 đồng.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản là 9.400.000 đồng. Nguyên đơn bà Phạm Thị Ng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm

định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không trái pháp luật nên ghi nhận.

[8] Về án phí: Giá trị phần đất tranh chấp là 42,3m^2 x 450.000 đồng/m^2 = 19.035.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 19.035.000 đồng x 5% = 951.750 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với giá trị phải thanh toán cho bị đơn là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 271 và 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các điều 26, 31, 236 Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng các điều 158, 161, 164, 166 , 175, 176 và 275 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N trả lại cho bà Phạm Thị Ng diện tích đất 42,3m^2 thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 09 tại xã D T, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là xã D T, huyện D K, tỉnh Khánh Hòa) (ký hiệu ⑤ tại bản vẽ đất kèm theo bản án).

Giao cho bà Phạm Thị Ng được quyền sở hữu các tài sản có trên diện tích đất 42,3m^2 gồm: 7 bụi trầu không loại C, 11 bụi trầu không loại 1 - 2 năm, 04 cây chuối loại A và 4 cây chuối loại 01 năm.

2. Về thanh toán giá trị: Bà Phạm Thị Ng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N đối với giá trị các tài sản trên đất với số tiền là 2.982.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị Ng tự nguyện nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản là 9.400.000 đồng và bà Ng đã nộp đủ chi phí này.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn B và bà Hứa Thị N phải nộp 951.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phạm Thị Ng phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001057 ngày 12/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D K (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Khánh Hòa), hoàn lại cho bà Ng 700.000 đồng tạm ứng án phí.

5. Quy định: *Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền*

còn phải thi hành án theo mức theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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

**** Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND khu vực 3 - Khánh Hòa;
- Phòng THADS khu vực 3 - Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

(đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Hoa