

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 131/2025/DS-ST

Ngày: 12/12/2025

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 1 – AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Bùi Tấn Nghĩa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Lệ Nga

2. Bà Hà Thị Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Diễm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 1 – An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – An Giang tham dự phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 12 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 127/2024/TLST-DS, ngày 04 tháng 4 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Bà **Nguyễn Thị Kim A** (tên thường gọi A1), sinh năm 1970. (Có mặt)

+ Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1962. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số F, đường N, khu phố P, phường R, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

+ Ông **Lư Trung T1**, sinh năm 1976. (Có mặt)

+ Bà **Nguyễn Thị Bích N** (tên thường gọi H), sinh năm 1977. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số E, đường N, khu phố P, phường R, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện vụ án Dân sự ngày 28/9/2023; Biên bản về việc tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các lời khai tại Tòa án. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A và ông Phan Văn T cùng thống nhất trình bày: Bà A là chị ruột của bà Nguyễn Thị Bích N. Cha mẹ của bà A là ông Nguyễn Văn C (chết năm 2013), bà Trương Thị D (chết năm 1996). Cha, M có 08 người con chung, thứ tự từ lớn đến nhỏ, như sau: Nguyễn Văn D1, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Văn D2, Nguyễn Thị Bích T2, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị Bích N, Nguyễn Minh T3 (P). Ngoài ra, không có con nuôi hay con riêng nào khác.

Sinh thời C2, Mẹ có tạo lập được tài sản là phần diện tích đất tọa lạc tại số A, đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là số E N, phường R, tỉnh An Giang) đã được UBND thị xã R (nay là phường R) cấp giấy chứng nhận QSD đất số 005QSDĐ/VH ngày 26/01/2000; thửa số 57, tờ bản đồ số 21, diện tích 396,12m². Trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Nguồn gốc đất là do ông, bà để lại cho cha, mẹ là Nguyễn Văn C và Trương Thị Diệu .

Vào ngày 30/8/2003 và ngày 13/6/2008 vợ chồng bà A, ông T có mua của cha là ông Nguyễn Văn C 01 phần đất bên hong nhà và 01 phần đất phía sau căn nhà cấp 4, việc mua bán có làm giấy tờ mua bán viết tay có 02 người con là Nguyễn Văn C1 và Nguyễn Văn T4 chứng kiến xác nhận, nhưng chưa làm các thủ tục sang tên, tách thửa. Sau đó, vợ chồng bà A, ông T xây dựng nhà để sinh sống. Thời điểm này do cha là ông Nguyễn Văn C thường xuyên đau yếu, bệnh tật nên ông C có thể chấp toàn bộ diện tích đất nêu trên để vay vốn ở Ngân hàng (bao gồm cả phần đất mà vợ chồng bà A, ông T đã mua).

Đến năm 2013, ông Nguyễn Văn C chết, không để lại di chúc. Vào ngày 17/12/2013 các chị, em trong gia đình tiến hành lập Văn bản phân chia di sản thừa kế đối với tài sản nêu trên. Nhằm để thuận tiện trong việc giao dịch với Ngân hàng nên vợ chồng bà A, ông T thống nhất cho Nguyễn Thị Bích N đứng tên quyền sử dụng toàn bộ diện tích nêu trên và đã được UBND thành phố R cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BS 498918, ngày 07/01/2014.

Vào năm 2014 giữa bà A và bà N có thỏa thuận miệng đổi lại vị trí đất mà vợ chồng bà đã mua, sang vị trí đất mà vợ chồng bà hiện đang sinh sống. Trên phần đất này, vào năm 2014 khi vợ chồng bà có nhu cầu cất nhà ở nên có nhờ bà N đứng tên trên giấy phép xây dựng đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp phép. Sau đó vợ chồng bà đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 có hiện trạng như hiện nay và sinh sống cho đến nay.

Sau đó, vợ chồng bà có yêu cầu bà N tiến hành các thủ tục sang tên, tách thửa nhưng không thực hiện được do Giấy tờ đang thế chấp Ngân hàng và bà N nói nếu tách thửa thì không đủ diện tích để vay, để vài năm rồi tách, vì tin tưởng nên không tiến hành thủ tục tách thửa cho đến nay. Vào năm 2023 vợ chồng bà có đề nghị với bà N làm Giấy xác nhận với nội dung trong tổng diện tích đất diện tích 396,12m² mà bà N đứng tên có

150,18m² diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà nhưng bà N không đồng ý. Sự việc vợ chồng bà có yêu cầu UBND phường V giải quyết nhưng không thành. Do đó, bà A, ông T khởi kiện đến Tòa án.

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà A, ông T yêu cầu:

+ Bà A, ông T yêu cầu công nhận phần đất có chiều ngang phía trước 4,8m; chiều ngang phía sau 6,7m; chiều dài một bên giáp với bà N là 30,06m; chiều dài bên còn lại là 28.58m; diện tích 153,1m² (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2024 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 70 – 2025 ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R); phần đất tọa lạc tại: đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà A, ông T (Phần diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 498918 ; thửa số 57; tờ bản đồ số 21; diện tích 396,12m² được UBND thành phố R cấp ngày 07/01/2014 cho bà Nguyễn Thị Bích N đứng tên chủ quyền).

+ Yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích N, ông Lư Trung T1 có trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên, tách thửa phần diện tích đất nêu trên cho vợ chồng bà A, ông T đứng tên quyền sử dụng.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N, ông Lư Trung T1 cùng thống nhất trình bày:* Bà N thống nhất với nội dung bà A trình bày về quan hệ huyết thống, về nguồn gốc phần diện tích đất 396,12m², đất tọa lạc tại địa chỉ: đường N, phường R, tỉnh An Giang.

Bà N xác nhận hiện đang đứng tên chủ quyền phần diện tích đất tọa lạc tại: đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang), thửa số 57, tờ bản đồ số 21, diện tích 396.12m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 498918 được UBND thành phố R cấp ngày 07/01/2014.

Bà N trình bày rõ nội dung sau: Sau khi cha, mẹ là ông Nguyễn Văn C và bà Trương Thị D được thừa hưởng phần diện tích nêu trên từ ông, bà. Ngày 15/6/2009, ông Nguyễn Văn C có họp gia tộc chia tài sản nhà, đất nêu trên là 01 Căn nhà 03 gian cùng đất ở cho các chị em chúng bà N. Theo đó, 01 gian bên trái chia cho ông Nguyễn Văn C1; 01 gian giữa là cho bà N dùng để thờ cúng và nuôi dưỡng cha là ông C; còn gian bên phải chia cho ông Nguyễn Minh T3 (Phụng). Ngoài ra, trước đó, ông C có cho bà Nguyễn Thị Kim A 01 miếng đất và nhà sau. Biên bản họp gia tộc được tất cả các anh chị em trong gia đình thống nhất ký tên và đã được thực hiện đúng theo nội dung biên bản.

Vào ngày 17/01/2010 người em tên Nguyễn Minh T3 bán lại cho bà N phần diện tích nhà, đất được chia theo biên bản họp gia tộc. Bà N và ông T3 đã tiến hành giao tiền và giao nhà, đất xong. Ngày 14/5/2012 người anh tên Nguyễn Văn C1 bán lại cho bà N

phần diện tích nhà, đất được chia theo biên bản họp gia tộc, với giá 300 triệu đồng, bà N trả tiền mặt cho ông C1 100 triệu, còn 200 triệu bà N trả thay cho ông C1 tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh C3. Bà N và ông C1 cũng đã tiến hành giao tiền và giao nhà, đất xong. Bà N trình bày rõ, hoàn cảnh dẫn đến ông C1 bán lại nhà, đất cho bà N là do trước đây cha là ông Nguyễn Văn C có ủy quyền cho ông C1 đứng tên thế chấp toàn bộ diện tích đất nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh C3 (bao gồm các các phần đất và nhà mà ông C đã cho các con trong Biên bản họp gia tộc). Tuy nhiên, ông C và ông C1 không trả được nợ nên ông C1 mới kêu bà N mua lại nhà, đất của ông C1, đồng thời để thanh toán tiền cho Ngân hàng và lấy giấy tờ nhà đất về nếu không thì sẽ bị Ngân hàng phát mãi tài sản. Từ đó, tất cả các anh, chị, em trong gia đình mới thống nhất lập Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 17/12/2013, với nội dung là thống nhất, đồng ý tặng cho toàn bộ di sản của ông Nguyễn Văn C là diện tích 396,12m² (bao gồm các các phần đất và nhà mà ông C đã cho các con trong Biên bản họp gia tộc) cho Nguyễn Thị Bích N thừa kế và được toàn quyền định đoạt toàn bộ di sản nêu trên. Sau đó thì bà N tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận và được UBND thành phố R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 498918, ngày 07/01/2014.

Đối với phần diện tích đất mà ông C cho vợ chồng bà A ở phía sau nhà, do bà N là người bỏ tiền ra trả cho Ngân hàng để lấy Giấy tờ đất về nên vợ chồng bà A đã tặng cho bà N phần đất này. Bà A cho rằng các anh, chị, em trong gia đình thống nhất giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà N đứng tên nhằm để thuận tiện trong việc trong việc vay vốn tại Ngân hàng là không đúng sự thật. Vì nhà, đất này trước đó ông C và ông C1 thế chấp vay tiền Ngân hàng nhưng không có khả năng để trả nợ nên bà N là người bỏ tiền ra để mua lại phần đất của các anh em trong gia đình và trả nợ cho Ngân hàng nên các anh em mới thống nhất đồng ý lập biên bản phân chia thừa kế giao toàn bộ tài sản cho bà N và bà N được cấp Giấy chứng nhận mà các anh, chị, em trong gia đình hoàn toàn không ai có ý kiến, khiếu nại gì.

- **Tại phiên tòa bà N, ông T1 thể hiện ý kiến, quan điểm:** Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà A, ông T thì vợ chồng bà N, ông T1 đưa ra phương án thỏa thuận như sau: Vợ chồng bà N, ông T1 đồng ý giữ nguyên hiện trạng căn nhà và đất tọa lạc tại số F, đường N, phường R, tỉnh An Giang mà bà A, ông T đang quản lý, sử dụng, được thể hiện cụ thể theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 70 – 2025 (57-21), ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R (nay là Chi nhánh Khu vực liên phường R). Tuy nhiên, do kết cấu nhà của bà N, ông T1 và nhà của bà A, ông T đang sử dụng có kết cấu chung cột, chung đà dọc nhà, chung mái nhà bằng bê tông. Vì vậy, nếu sau này một trong các bên có tiến hành sửa chữa, xây dựng nhà thì phải báo cho bên kia biết trước 01 (một) tháng để tự gia cố, sửa chữa, nâng cấp căn nhà của mình để đảm bảo an toàn. Nếu bên đã được thông báo không tự thực hiện việc gia cố, sửa chữa, nâng cấp căn nhà thì mọi thiệt hại sẽ tự gánh chịu. Các chi phí, gồm: Chi chí cho việc tách cột chung, đà dọc nhà chung

và mái nhà bằng bê tông chung thì bên nào tiến hành xây dựng trước thì bên có chịu. Các chi phí cho việc sửa chữa, gia cố, nâng cấp căn nhà của bên nào thì bên đó tự chịu. Thuế và chi phí thực hiện các thủ tục sang tên, tách thửa do bà A, ông T chịu.

*** Ý kiến của bà A, ông T:** Thống nhất, đồng ý với phương án mà bà N đưa ra để giải quyết dứt điểm vụ kiện.

* Tại văn bản ngày 12/11/2025, người đại diện Ngân hàng N1 – C4 có ý kiến xác nhận: Ngày 10/10/2025, ông Lư Trung T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B1 đã hoàn trả đầy đủ số tiền gốc, lãi tất toán khoản vay tại Ngân hàng và A2 Chi nhánh R đã thực hiện giao trả tài sản thế chấp lại cho ông T1, bà N theo quy định. Vì vậy A2 không còn liên quan gì đến vụ án của ông T1, bà N nên không tham gia tố tụng. Mong quý Tòa xem xét loại A2 khỏi vụ kiện, không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực I – An Giang phát biểu ý kiến:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử, vi phạm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các bên đương sự: trong quá trình giải quyết vụ án, các bên xác định chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể là yêu cầu tách thửa quyền sử dụng đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N, không tranh chấp chia di sản thừa kế, bị đơn không có yêu cầu phản tố. Việc Tòa án chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không làm phát sinh quyền hay nghĩa vụ của các anh em bà A, bà N. Ngoài ra, đối với yêu cầu không tham gia tố tụng của Ngân hàng, do Ngân hàng có văn bản xác nhận bà N đã tất toán toàn bộ các khoản vay gốc, lãi cho Ngân hàng, phía Ngân hàng cũng đã hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N nên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng cũng như các anh em của bà A, bà N không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Đối với những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Bà A và ông T yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế 153,1m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà A, ông T, đồng thời yêu cầu bà N, ông T1 có trách nhiệm tách thửa đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà N, ông T1 cũng đồng ý với yêu cầu của bà A, ông T. Các bên đều thống nhất với nhau về chi phí tháo dỡ, cải tạo, cũng như thuế, phí và không còn tranh chấp các nội dung nào khác nên có cơ sở để ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về phạm vi khởi kiện; quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà A, ông T yêu cầu công nhận phần đất tọa lạc tại: đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang) theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 11/12/2024 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 70 – 2025 ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R, phần đất có chiều ngang trước 4,8m; chiều ngang phía sau 6,7m; chiều dài một bên giáp với bà N là 30,06m; chiều dài bên còn lại là 28,58m; diện tích 153,1m². Yêu cầu vợ chồng bà N, ông T1 thực hiện các thủ tục sang tên, tách thửa phần diện tích đất nêu trên cho vợ chồng bà A, ông T đứng tên quyền sử dụng. Quá trình tố tụng, bị đơn không có yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Căn cứ khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp giữa các bên được xác định là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang). Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – An Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại đơn khởi kiện ngày 28/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, theo các Thông báo tố tụng, Tòa án đưa Ngân hàng N1 và các cá nhân bà Nguyễn Thị Ánh T5, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Bích T2, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn D2, ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Minh T3 là những người có cùng quan hệ huyết thống với bà A và bà N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tranh chấp giữa các bên là tranh chấp Quyền sử dụng đất, các bên không có tranh chấp về di sản thừa kế; bị đơn không có yêu cầu phản tố. Việc Tòa án chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng không ảnh hưởng, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các cá nhân nêu trên nên không cần thiết đưa các cá nhân trên vào tham gia tố tụng. Đồng thời tại văn

bản ngày 12/11/2025, Ngân hàng N1 xác nhận bà N, ông T1 đã tắt toán khoản vay tại Ngân hàng và Ngân hàng đã thực hiện giao trả tài sản thế chấp lại cho ông T1, bà N theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất, xác định các cá nhân, gồm: bà Nguyễn Thị Ánh T5, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Bích T2, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn D2, ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Minh T3 và Ngân hàng N1 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] *Về vị trí đất tranh chấp.* Các bên đương sự đều thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 11/12/2024 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 70 – 2025 ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R (nay là Chi nhánh Khu vực liên phường R) và yêu cầu Tòa án căn cứ vào tài liệu nêu trên để xem xét giải quyết vụ án theo quy định, không yêu cầu thực hiện lại, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] *Về nguồn gốc và thông tin về thửa đất:* Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nội dung xác nhận của các bên đương sự có quan hệ huyết thống với nhau, thể hiện: Phần diện tích đất 396.12m², thửa số 57, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại: đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là đường N, phường R, tỉnh An Giang) là do cha, mẹ của bà A và bà N là ông Nguyễn Văn C, bà Trương Thị Diệu thừa H1 từ ông, bà để lại. Bà Trương Thị D (chết năm 1996), ông Nguyễn Văn C (chết năm 2013). Sau khi ông Nguyễn Văn C chết, tất cả những người con chung của ông C, bà D thống nhất lập Văn bản phân chia di sản thừa kế, được Văn phòng C chứng nhận ngày 17/12/2013, với nội dung tặng cho toàn bộ di sản của ông Nguyễn Văn C để lại cho bà Nguyễn Thị Bích N được hưởng. Nhà và đất bà N đã được cấp giấy chứng nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 498918 được UBND thành phố R cấp ngày 07/01/2014. Hiện trạng trên đất có 02 căn nhà, 01 căn do vợ chồng bà N, ông T1 đang quản lý, sử dụng và 01 căn do vợ chồng bà A, ông T đang quản lý, sử dụng từ năm 2014 cho đến nay được thể hiện cụ thể trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 11/12/2024 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 70 – 2025 ngày 14/3/2025.

[5] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A, ông T.* Xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn bà A, ông T và bị đơn bà N, ông T1 đã thống nhất thỏa thuận với nhau, cụ thể: Bà N, ông T1 đồng ý giữ nguyên hiện trạng nhà, đất tọa lạc tại số F, đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là đường N, phường R, tỉnh An Giang) mà bà A, ông T đang quản lý, sử dụng và đồng ý thực hiện các thủ tục sang tên, tách thửa cho bà A, ông T theo quy định của pháp luật. Vị trí, hiện trạng nhà và đất của bà A, ông T được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 11/12/2024 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 70 – 2025 (57-21), ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng

Đăng ký đất đai thành phố R (nay là Chi nhánh Khu vực liên phường R), được xác định theo các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, có diện tích 153,1m², đất ở thuộc Giấy chứng nhận số BS 498918, trong đó có 4,4m² thuộc HLATGT đường bộ, cụ thể:

- + Điểm 7-8 = 4,80m, ngang trước giáp đường N;
- + Điểm 8-2 = 30,06mm, chiều dài giáp với bà N, ông T1;
- + Điểm 2-3 = 6,70m, chiều dài giáp thửa 111;
- + Điểm 3-4 = 2,92m; 4-5 = 1,83m; 5-6 = 25,66m; 6-7 = 1,21m; chiều dài giáp thửa 36 và thửa 38.

Do kết cấu căn nhà của bà N, ông T1 và căn nhà của bà A, ông T đang sử dụng có kết cấu chung cột, chung đà dọc nhà, chung mái nhà bằng bê tông. Vì vậy, nếu sau này một trong các bên có tiến hành sửa chữa, xây dựng nhà thì phải báo cho bên kia biết trước 01 (một) tháng để tự gia cố, sửa chữa, nâng cấp căn nhà của mình để đảm bảo an toàn. Nếu bên đã được thông báo không tự thực hiện việc gia cố, sửa chữa, nâng cấp căn nhà thì mọi thiệt hại sẽ tự gánh chịu. Các chi phí, gồm: Chi chí cho việc tách cột chung, đà dọc nhà chung và mái nhà bằng bê tông chung thì bên nào tiến hành xây dựng trước thì bên đó chịu. Các chi phí cho việc sửa chữa, gia cố, nâng cấp căn nhà của bên nào thì bên đó tự chịu. Các bên được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Bà N, ông T1 và bà A, ông T có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai tiến hành các thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định. Thuế và các chi phí phát sinh (nếu có) do bà A, ông T chịu.

Nhận thấy, sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự là tự nguyện, phù hợp hiện trạng thực tế nhà, đất mà các bên quản lý, sử dụng đất, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Trong thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; trích đo địa chính là 1.130.469đ (Một triệu một trăm ba mươi nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng). Bà A, ông T đã tạm nộp chi phí nêu trên. Ghi nhận sự tự nguyện của bà A, ông T nộp toàn bộ chi phí tố tụng số tiền nêu trên. Bà A, ông T đã nộp xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà A, ông T nộp toàn bộ án phí số tiền 300.000 đồng. Bà A, ông T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006195, ngày 07/3/2025 của

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá (Nay là Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 1 – An Giang) nên được khấu trừ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 228; Điều 266; Điều 235, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Áp dụng các Điều 163, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 166; Điều 168, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 6; khoản 8 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A (tên gọi khác Ao), ông Phan Văn T với bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N (tên gọi khác H), ông Lư Trung T1, cụ thể:

- Bà N, ông T1 đồng ý giữ nguyên hiện trạng nhà, đất tọa lạc tại số F, đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là đường N, phường R, tỉnh An Giang) mà bà A, ông T đang quản lý, sử dụng và đồng ý thực hiện các thủ tục sang tên, tách thửa cho bà A, ông T theo quy định của pháp luật. Vị trí, hiện trạng nhà và đất của ông bà A, ông T được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 11/12/2024 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 70 – 2025 (57-21), ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R (nay là Chi nhánh Khu vực liên phường R), được xác định theo các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, có diện tích 153,1m², đất ở thuộc Giấy chứng nhận số BS 498918, trong đó có 4,4m² thuộc HLATGT đường bộ, cụ thể:

+ Điểm 7-8 = 4,80m, ngang trước giáp đường N;

+ Điểm 8-2 = 30,06mm, chiều dài giáp với bà N, ông T1;

+ Điểm 2-3 = 6,70m, chiều dài giáp thửa 111;

+ Điểm 3-4 = 2,92m; 4-5 = 1,83m; 5-6 = 25,66m; 6-7 = 1,21m; chiều dài giáp thửa 36 và thửa 38.

Tuy nhiên, do kết cấu nhà của bà N, ông T1 và nhà của bà A, ông T đang sử dụng có kết cấu chung cột, chung đà dọc nhà, chung mái nhà bằng bê tông. Vì vậy, nếu sau này một trong các bên có tiến hành sửa chữa, xây dựng nhà thì phải báo cho bên kia biết trước 01 (một) tháng để tự gia cố, sửa chữa, nâng cấp căn nhà của mình để đảm bảo an

toàn, nếu bên đã được thông báo không tự thực hiện việc gia cố, sửa chữa, nâng cấp căn nhà thì mọi thiệt hại sẽ tự gánh chịu.

Chi chỉ cho việc tách cột chung, đà dọc nhà chung và mái nhà bằng bê tông chung thì bên nào tiến hành xây dựng trước thì bên có chịu. Các chi phí cho việc sửa chữa, gia cố, nâng cấp căn nhà của bên nào thì bên đó tự chịu. Các bên được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

- Bà N, ông T1 và bà A, ông T có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai tiến hành các thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định. Thuế và các chi phí phát sinh (nếu có) do bà A, ông T chịu.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; trích đo địa chính. Ghi nhận sự tự nguyện của bà A, ông T nộp toàn bộ chi phí tố tụng số tiền là 1.130.469đ (Một triệu một trăm ba mươi nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng). Bà A, ông T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà A, ông T nộp toàn bộ án phí số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Bà A, ông T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006195, ngày 07/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá (Nay là Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 1 – An Giang) nên được khấu trừ.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND Khu vực 1 – An Giang;
- Phòng THA DS Khu vực 1 – An Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Tấn Nghĩa