

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 05/2025/DS-ST

Ngày: 16-7-2025.

Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hà.
2. Ông Phạm Ngọc Tuấn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 284/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lương Thanh H, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là khu phố P, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). “Có mặt”

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Tổ A, ấp L, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). “Có mặt”

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị H2, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là khu phố P, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). “Có mặt”

2. Bà Lương Thị Kim A, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ H, khu phố M, thị trấn P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Tổ H, khu phố M, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). “Có mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/9/2024; bản tự khai; trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lương Thanh H trình bày:

Ông Lương Thanh H là chủ thửa đất số 1097, tờ bản đồ số 9 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay thuộc xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 518,6m² liền kề với đất của ông Nguyễn Văn H1, thửa 1096. Nguồn gốc đất các thửa đất trên trước đây do ông H đứng tên, đất ông H được cha mẹ ông H để lại, theo giấy chứng nhận diện tích 2.029,6m² thuộc thửa 172. Năm 2017, ông Hà T cho chị ruột là Lương Thị Kim A diện tích đất 1.511m² và tách thửa 172 thành 1096, 1097. Sau đó bà A chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.511m² thửa 1096 cho ông H1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà A thì ông H1 tự đo đạc, chỉnh lý đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên diện tích đất của ông H1 đã tăng thêm so với diện tích nhận chuyển nhượng của bà A là 64,8m² và trong quá trình sử dụng đất thì ông H1 sử dụng lấn qua đất của ông H 10,6m². Ông H cho rằng phần diện tích đất tăng thêm này thuộc quyền sử dụng của ông H. Khi khởi kiện ông H yêu cầu ông H1 trả lại diện tích đất khoảng 33,8m², nhưng sau khi được tiếp cận tài liệu trong vụ án, ông H nhận thấy diện tích tăng thêm của ông H là 64,8m² và theo kết quả đo đạc thì ông H1 sử dụng lấn qua đất ông H là 10,6m². Vì vậy, ông H yêu cầu ông H1 trả lại cho ông H diện tích đất tăng thêm và lấn của ông H tổng cộng là 75,4m², trong đó 64,8m² đất tăng thêm và 10,6m² đất ông H1 sử dụng lấn qua đất ông H.

Ông H đồng ý kết quả thẩm định, định giá ngày 25/02/2025 và kết quả đo đạc ngày 19/3/2025.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Năm 2019, ông H1 nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị Kim A thửa đất số 1096, tờ bản đồ số 9 thị trấn P, diện tích 1.511m². Đến tháng 8/2019, ông H1 tách thửa đất trên thành 03 thửa, cụ thể:

Thửa 1129, diện tích 503m²; thửa 1130 diện tích 508m² và thửa 1131 diện tích 500m².

Năm 2021, ông H1 xin chuyển mục đích sử dụng đất nên phải đổi giấy chứng nhận mới và được cấp giấy chứng nhận mới theo thửa đất mới với diện tích như sau:

Thửa đất số 114 (1130) diện tích 520m²; thửa 36 (1131) diện tích 526,8m² và thửa 28 (1129) diện tích 578,8m² (Tờ bản đồ số 20). Diện tích đất tăng thêm ông H1 đã thực hiện đóng thuế đất cho nhà nước.

Sau khi đo đạc giải quyết tranh chấp, Chi nhánh văn phòng Đ phát hiện có sai sót về diện tích đất của ông H1 nên đã gọi ông H1 lên để điều chỉnh lại diện tích đất thuộc các thửa 36 diện tích 526,8m² thành 515,8m² và thửa 28 diện tích 578,8m² thành 540m², diện tích thửa 114 vẫn giữ nguyên. Tổng diện tích đất của ông H1 hiện nay là 1.575,8m².

Ông H1 không đồng ý trả lại phần đất dôi dư tăng thêm so với diện tích đất ông H1 nhận chuyển nhượng của bà Kim A, vì sau nhiều lần ông H1 điều chỉnh theo thực tế sử dụng đất diện tích đất của ông H1 có tăng thêm nhưng theo ranh bản đồ địa chính của nhà nước, ông H1 không lấn đất của ông H hay đất của ai

khác. Việc ông H cho rằng phần đất tăng thêm là của ông H là không đúng. Ông H1 điều chỉnh giấy chứng nhận theo đúng ranh địa chính và đã đóng thuế cho nhà nước đối với phần đất tăng thêm và sử dụng đất đúng ranh đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Tuy nhiên khi đo đạc để giải quyết tranh chấp do tại vị trí giáp ranh với đất ông H là đất trống, không có rào nên ông H1 đã chỉ nhằm qua đất ông H diện tích 10,6m² nên nay ông H1 đồng ý trả lại cho ông H diện tích đất 10,6m², đề nghị Tòa án xem xét.

Đối với diện tích 1,5m² ông H chỉ ranh qua đất của ông H1 (thửa 36), ông H1 đề nghị phía ông H sử dụng đất đúng ranh địa chính được cấp giấy chứng nhận giữa thửa 36 và 1097.

Ông H1 đồng ý với kết quả thẩm định; định giá tài sản ngày 25/02/2025 và kết quả đo đạc ngày 19/3/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H2 trình bày:

Bà H2 là vợ ông Lương Thanh H, đất của ông H có nguồn gốc của cha mẹ ông H để lại cho chị em ông H. Đất của ông H1 là của bà Lương Thị Kim A (Chị ruột ông H) chuyển nhượng cho ông H1, diện tích 1.511m², nhưng đất của ông H1 hiện nay rộng hơn diện tích nhận chuyển nhượng, do khi ông H1 đo đạc điều chỉnh giấy chứng nhận, không có các hộ xung quanh liền kề chỉ ranh.

Bà H2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H và đề nghị ông H1 phải trả lại cho ông H phần đất tăng thêm so với diện tích nhận chuyển nhượng của bà Kim A 1.511m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Kim A trình bày:

Bà Lương Thị Kim A là chị ruột ông Lương Thanh H. Trước đây bà A là chủ thửa đất số 1096, tờ bản đồ số 9 thị trấn P, diện tích 1.511m². Nguồn gốc đất do cha mẹ bà A để lại, nhưng em bà A là ông Lương Thanh H đứng tên sau này làm thủ tục sang tên lại cho bà A bằng hợp đồng tặng cho, khi làm thủ tục tặng cho bà A đất thì ông H không có ý kiến gì về diện tích đất tặng cho bà A, đất của bà A và ông H không có ranh giới, phần giáp ranh là đất trống. Năm 2019, bà A chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.511m² cho ông Nguyễn Văn H1, với giá 2.100.000.000 đồng, bà A là người giao đất cho ông H1 và ông H là người cầm mốc giới đất. Nay, ông H khởi kiện yêu cầu ông H1 trả đất thì bà A không có ý kiến gì do đất bà A đã chuyển nhượng cho ông H1 nên không còn liên quan gì tới phần đất hai bên tranh chấp, bà A đề nghị các bên tự giải quyết với nhau và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa xét thấy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả diện

tích đất tăng thêm 64,8m² nhưng không có vị trí, tứ cận là không có căn cứ và tại phiên tòa bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn diện tích đất 10,6m² thuộc thửa 1097, nguyên đơn đồng ý nhận đất. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 175, 176 Bộ luật tố tụng dân sự và các Điều 26, 31, 134, 135 Luật đất đai năm 2024 (Các Điều 99,100, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013): Kkhông chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả diện tích đất tăng thêm 64,8m² so với diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc một phần thửa 1096 (cũ), tờ bản đồ số 9 (cũ) xã P, Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn ông H1 giao trả cho nguyên đơn ông H diện tích đất 10,6m² thuộc một phần thửa 1097 xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn tại thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đương sự: Bà Nguyễn Thị S là vợ ông Nguyễn Văn H1 đã có lời khai trong hồ sơ vụ án, bà S xác định các thửa đất 28, 114 và 36 thị trấn P là tài sản riêng của ông H1, không liên quan đến bà S, do đó Tòa án không đưa bà S vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về sự thay đổi yêu cầu đối với diện tích đất tranh chấp:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất khoảng 33,8m², nhưng sau khi được tiếp cận các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 75,4m². Như vậy, so với yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn có sự thay đổi về diện tích đất tranh chấp, nhưng việc thay đổi này do nguyên đơn căn cứ vào tài liệu chứng cứ được tiếp cận nên không coi là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Nguyên đơn ông Lương Thanh H là chủ thửa đất số 1097 (thửa mới là 42) theo giấy chứng nhận số CD 665756, diện tích 518,6m² tờ bản đồ số 9 thị trấn P (Nay là xã P) giáp với thửa 36 của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 diện tích 515,8m² tờ bản đồ số 20 thị trấn P (Nay là xã P), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đất của ông H1 trước đây là thửa 1096, nay tách ra thành các thửa 114, 28 và 36, tờ bản đồ số 20 thị trấn P (Nay là xã P), Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích 1.575,8m².

Ông H cho rằng ông H1 tự đo đạc chỉnh lý quyền sử dụng đất và lần đất của ông H nên diện tích đất của ông H1 tăng thêm so với diện tích nhận chuyển nhượng. Nay, ông H yêu cầu ông H1 trả lại diện tích đất tăng thêm 64,8m² trong tổng diện tích đất của ông H1 và trả lại diện tích đất lấn ranh là 10,6m², tổng cộng là 75,4m².

Bị đơn ông H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H đối với diện tích đất tăng thêm vì từ khi ông H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 1096, ông H1 đã sử dụng đúng ranh giới thửa đất, đúng số thửa, số tờ bản đồ, không lấn đất của ông H. Diện tích đất của ông H1 tăng thêm do đo đạc khi điều chỉnh giấy chứng nhận theo ranh bản đồ địa chính mới của nhà nước, không phải ông H1 lấn đất của ông H và ông H1 đã đóng thuế cho nhà nước đối với diện tích đất tăng thêm. Tuy nhiên, tại phần đất giáp ranh giữa thửa 36 của ông H1 và đất ông H là đất trống, không có rào nên khi đo đạc ông H1 có chỉ nhằm sang đất của ông H 10,6m², nay ông H1 đồng ý trả lại diện tích đất 10,6m² cho ông H.

[3]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

Ngày 03/5/1998, ông Lương Thanh H làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất, trong đó có thửa 172, tờ bản đồ số 9 P; nguồn gốc đất ghi “do ông bà khai khẩn để lại”. Ngày 12/11/1998, ông H được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận số M 167707, trong đó thửa 172 diện tích 1.945m².

Năm 2016, ông H xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận số M 167707 do bản đồ số hóa. Ngày 16/6/2016, ông H được cấp giấy chứng nhận số CD 665756 riêng đối với thửa 172, diện tích 1.914m². Đến tháng 12/2016, đo đạc lại đất và diện tích thửa 172 tăng lên 2.029,6m².

Ngày 26/12/2017, ông Hà T cho bà Lương Thị Kim A diện tích đất 1.511m² thuộc thửa 172 (chưa tách thửa). Sau đó, ông H tách thửa 172 thành thửa 1096 diện tích 1.511m² và thửa 1097 diện tích 518,6m². Ngày 17/01/2018, bà Kim A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841806 đối với thửa đất được tặng cho là thửa 1096, diện tích 1.511m². Ông H tiếp tục sử dụng diện tích đất 518,6m² thuộc thửa 1097.

Ngày 11/6/2019, bà Kim A chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1096, diện tích 1.511m² cho ông Nguyễn Văn H1. Ngày 02/7/2019, ông H1 được xác nhận đứng tên quyền sử dụng đất tại Trang 3 của giấy chứng nhận số CL 841806.

Tháng 8/2019, ông H1 tách thửa 1096 thành 03 thửa: Thửa 1129, diện tích 503m²; thửa 1130 diện tích 508m² và thửa 1131 diện tích 500m².

Năm 2021, ông H1 xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp đổi giấy chứng nhận mới và được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất mới: Thửa 114 (tương ứng thửa cũ 1130) diện tích 520m²; thửa 36 (tương ứng thửa cũ

1131) diện tích $526,8\text{m}^2$ và thửa 28 (tương ứng thửa cũ 1129), diện tích $578,8\text{m}^2$, tờ bản đồ số 20 thị trấn P.

Hiện nay các thửa 36 và 28 của ông H1 được điều chỉnh lại diện tích đất như sau: Thửa 36 diện tích $526,8\text{m}^2$ thành $515,8\text{m}^2$ và thửa 28 diện tích $578,8\text{m}^2$ thành 540m^2 .

Tổng diện tích đất của ông H1 theo giấy chứng nhận hiện nay là: $520\text{m}^2 + 515,8\text{m}^2 + 540\text{m}^2 = 1.575,8\text{m}^2$.

Diện tích đất $518,6\text{m}^2$ thuộc thửa 1097 do ông H sử dụng theo giấy chứng nhận số CD 665756 ngày 16/6/2016 đến nay chưa điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất.

[4]. Về số thửa, số tờ bản đồ, vị trí và diện tích đất tranh chấp:

Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 1096 (tương ứng với thửa mới là 114, 36 và 28), tờ bản đồ số 20 (tương ứng với tờ bản đồ mới là 75) thị trấn P và thửa đất số 1097 (tương ứng với thửa mới hiện nay là 42), tờ bản đồ số 09 (tương ứng với tờ bản đồ mới là 75) thị trấn P (Nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đất của nguyên đơn thửa 1097 giáp với thửa 36 của bị đơn, tại vị trí giáp ranh là đất trống, không có rào và trụ cột làm mốc ranh giới đất.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất tăng thêm là $64,8\text{m}^2$.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ngày 19/3/2025, thể hiện:

Phần đất bị đơn xác định ranh qua đất nguyên đơn thửa 1097 (42) là: $10,6\text{m}^2$.

Phần đất nguyên đơn xác định ranh qua đất bị đơn thửa 36 là: $1,5\text{m}^2$. Bị đơn không yêu cầu.

Như vậy, tổng diện tích nguyên đơn tranh chấp với bị đơn là $75,4\text{m}^2$.

[5]. Về trị giá tài sản.

Căn cứ kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 25/02/2025 xác định đất có giá thị trường là $2.000.000.000\text{đ}/1\text{m}^2$.

- Trị giá đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần đất tăng thêm $64,8\text{m}^2$:

$$64,8\text{m}^2 \times 2.000.000.000\text{đ} = 129.600.000 \text{ đồng.}$$

- Trị giá đất bị đơn xác định ranh qua đất nguyên đơn thửa 1097 (42):

$$10,6\text{m}^2 \times 2.000.000.000\text{đ} = 21.200.000 \text{ đồng.}$$

- Trị giá đất nguyên đơn xác định qua đất bị đơn thửa 36:

$$1,5\text{m}^2 \times 2.000.000.000\text{đ} = 3.000.000.000 \text{ đồng.}$$

[6]. Xét yêu cầu của nguyên đơn.

[6.1]. Xét việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tăng thêm $64,8\text{m}^2$ so với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Nguyên đơn ông H cho rằng diện tích đất của ông H1 hiện nay lớn hơn so với diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà Kim A là $64,8\text{m}^2$ và diện tích tăng thêm này là của gia đình ông H nên yêu cầu ông H1 trả lại.

Xét yêu cầu trên của ông H thấy rằng, diện tích thửa đất có sự biến động thay đổi tăng, giảm là do điều kiện đo đạc qua từng thời kỳ, đây là điều kiện khách quan và vị trí, ranh giới thửa đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định tại bản đồ địa chính; ông H yêu cầu ông H1 trả diện tích đất tăng thêm 64,8m² nhưng không có vị trí tứ cận cụ thể và ở thửa đất nào của ông H1; ngoài ra ông H cho rằng diện tích đất tăng thêm trên thuộc quyền sử dụng của ông H là không có căn cứ, bởi ông H1 nhận chuyển nhượng đất từ chủ đất là bà Kim A, tuy trước đây ông H từng là chủ đất nhưng đã tặng cho bà Kinh A1 từ nhiều năm trước, không còn quyền sử dụng đối với đất trên. Do đó, yêu cầu của ông H là thiếu căn cứ, không có cơ sở.

Căn cứ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DC 540785, DC 540786 và DC 540787 cùng ngày 18/10/2021 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B (cũ), xác định quyền sử dụng đất tổng diện tích là 1.575,8m² thuộc các thửa 114, 36 và 28, tờ bản đồ số 20 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H1.

Từ nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông H về việc yêu cầu bị đơn ông H1 trả lại diện tích đất tăng thêm 64,8m² so với diện tích ông H1 nhận chuyển nhượng từ bà Kim A 1.511m².

[6.2]. *Xét việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 10,6m² tại vị trí giáp ranh giữa thửa 36 và 1097.*

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665756 ngày 16/6/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Lương Thanh H, diện tích đất 588,6m² thuộc thửa số 1097, tờ bản đồ 9 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DC 540785, DC 540786 và DC 540787 cùng ngày 18/10/2021 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B (cũ) do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên các thửa 114 (520m²), 36 (515,8m²) và 28 (540m²), tờ bản đồ số 20 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), tổng diện tích 1.575,8m².

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp*".

Xét thấy tại vị trí ranh đất giữa thửa 36 của bị đơn và thửa 1097 nguyên đơn không có ranh hiện hữu tồn tại từ trước và hiện các bên không thỏa thuận được ranh đất, do đó ranh giới thửa đất số 1097 được xác định theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665756 ngày 16/6/2016 và ranh giới thửa đất số 1096 (nay là các thửa 114, 28 và 36) được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 540786 ngày 18/10/2021.

Căn cứ kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 19/3/2025 thể hiện ông H1 sử dụng 10,6m² đất thuộc thửa 1097 và diện

tích đất 10,6m² này thuộc quyền sử dụng của ông H theo giấy chứng nhận số CD 665756 ngày 16/6/2016.

Căn cứ 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 quy định quyền của người sử dụng đất "*Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình*". Vì vậy, ông H1 phải trả lại cho ông H diện tích đất 10,6m² nêu trên là phù hợp.

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giao trả lại 10,6m² đất, cụ thể: Ông H1 đồng ý trả lại cho ông H diện tích đất 10,6m² thuộc thửa 1097 (42), tờ bản đồ số 9 (75) thị trấn P (Nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), ông H đồng ý nhận đất. Xét thấy, sự thỏa thuận nêu trên của các bên đương sự là tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật, căn cứ Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự ghi nhận sự thỏa thuận nêu trên của các bên đương sự.

(Vị trí, kích thước quyền sử dụng đất tranh chấp được xác định theo các điểm tọa độ 7, 8, 6, 13b, 13a, 14a, 14c và 7 tại Sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 19/3/2025)

Ông Lương Thanh H và ông Nguyễn Văn H1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện cắm mốc ranh giới thửa 36 và thửa 1097 theo ranh địa chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

[6.3]. Đối với diện tích đất nguyên đơn xác định ranh sang thửa 36 của bị đơn 1,5m².

Do bị đơn không có yêu cầu phải tố đối với diện tích đất này và tại mục [6.2] của bản án các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giao trả đất cũng như thực hiện việc xác định ranh giới quyền sử dụng thửa đất số 36 và thửa 1097, do đó không xem xét việc giao trả đối diện tích đất 1,5m² trên là phù hợp.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất không có giá ngạch là 300.000 đồng, cụ thể:

Bị đơn ông H1 đồng ý chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng đối với diện tích đất có nghĩa vụ trả lại.

Nguyên đơn ông H phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận diện tích đất 64,8m² và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; sao lục hồ sơ và đo đạc tổng cộng số tiền 5.870.000 đồng do nguyên đơn ông Lương Thanh H nộp tạm ứng, nhưng ông H không yêu cầu bị đơn trả lại nên ghi nhận sự tự nguyện của ông H. Ông H đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[9]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 246 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

Căn cứ khoản 3 Điều 155, Điều 164, Điều 166, khoản 1 Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Thanh H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H1 giao trả quyền sử dụng đất tăng thêm diện tích 64,8m² so với diện tích quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn H1 nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị Kim A 1.511m² thuộc một phần thửa đất số 1096 (Thửa mới 28, 144, 36), tờ bản đồ số 9 (Tờ bản đồ mới là 20 và 75) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã P, Thành Phố Hồ Chí Minh); đất tọa lạc tại: Khu phố P, xã P, Thành Phố Hồ Chí Minh.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Lương Thanh H và bị đơn ông Nguyễn Văn H1 như sau:

Ông Nguyễn Văn H1 đồng ý giao trả cho ông Lương Thanh H quyền sử dụng đất diện tích 10,6m² thuộc một phần thửa số 1097 (Thửa mới 42), tờ bản đồ số 9 (Tờ bản đồ mới 75) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã P, Thành Phố Hồ Chí Minh); đất tọa lạc tại: Khu phố P, xã P, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Vị trí, kích thước quyền sử dụng đất nêu trên được xác định theo các điểm tọa độ 7, 8, 6, 13b, 13a, 14a, 14c và 7 theo Sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 19/3/2025.

Ông Lương Thanh H và ông Nguyễn Văn H1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện cắm mốc xác định ranh giới thửa đất số 36 và thửa 1097 theo ranh bản đồ địa chính thửa đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn ông Lương Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.050.000 đồng (Năm triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002975 ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

(Nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Trả lại cho ông Lương Thanh H số tiền tạm ứng án phí 4.750.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: 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, 7a, 7b 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 Tp.HCM;
- VKSND khu vực 13-Tp.HCM;
- THADS Tp.HCM;
- P.THADS khu vực 13-Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Duy

