TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN P** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **13**/2025/DS-ST
Ngày: 15-5-2025
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 PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Tấn Trường
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Duy Khải
Bà Trần Thị Thanh Miên
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thuỳ Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên tòa:* Ông Ngô Văn Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2023/TLST-DS ngày 20/6/2023 về việc "Tranh chấp QSD đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ G, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện uỷ quyền: Bà Đinh Thị Mai H, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ G, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ G, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

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

+ Anh Nguyễn Thọ P, sinh năm 2004; địa chỉ: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện uỷ quyền của anh Nguyễn Thị P1: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1975.

+ Ông Bùi Xuân S, sinh năm 1956, bà Bùi Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

+ Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Ngọc D – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Vũ Thị N và người đại diện uỷ quyền bà Đinh Thị Mai H thống nhất trình

bày:

Bà cùng chồng là ông Đinh Nhật T1 tạo dựng được thửa đất diện tích 7.880m^2 tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước từ năm 1982. Năm 2002 chồng bà (ông Đinh Nhật T1) chết nên năm 2003 gia đình làm thủ tục thừa kế chuyển quyền sử dụng đất cho bà theo GCNQSDĐ số vào sổ 4196/ĐSQSDĐ/UB do UBND huyện P cũ cấp ngày 14/8/2003, thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27. Đến tháng 10/2003 bà làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho 18 hộ, trong đó có hộ ông Bùi Xuân S với diện tích 240m^2 (06mx40m) thuộc thửa đất số 50A theo giấy chứng nhận QSD đất số X 428506 do UBND huyện P cấp ngày 17/10/2003 đứng tên ông Bùi Xuân S, khi chuyển nhượng cho ông S thì chỉ tách trên giấy chứng nhận, không đo đạc thực tế. Diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng của bà là 445m^2, tiếp đến năm 2008 bà đăng ký cấp đổi sổ lại theo GCNQSDĐ số AM 585386 cấp ngày 16/5/2008 đứng tên bà. Sau đó bà nâng thổ cư và được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất số CN 088028 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/5/2018 diện tích 448,2m^2 thuộc thửa 182, tờ bản đồ số 40 (quá trình cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất thì không tiến hành đo đạc thực tế mà căn cứ vào bản đồ địa chính chính quy).

Đối với diện tích 240m^2 (06mx40m) thuộc thửa đất số 50A của ông S, do ông S không có nhu cầu sử dụng đất nên đã giao lại cho bà để nhờ bà chuyển nhượng, bà đồng ý nhận lại đất và đã trả tiền cho ông S, còn bà giữ thửa đất để tìm người chuyển nhượng cho người khác. Trước khi chuyển nhượng cho ông T2, bà C thì bà có tiến hành đo đạc thực tế thì phần K và Xênô nhà bà (xây dựng năm 1996) có lấn qua đất của ông S nên bà và ông T2 thống nhất theo diện tích đất thực tế còn lại thửa 50A là 236m^2 (ngang 5,9m dài 40m), có biên bản xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/9/2004 của ông T2, trích lục đo đạc ngày 08/10/2004 diện tích thửa 50A 236m^2 (ngày 5,9m, dài 40m), trên cơ sở đó bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông T2 ngày 13/9/2004 được UBND xã P xác nhận ngày 15/9/2025 và ông T2 đã được cấp GCNQSDĐ số S104116 ngày 23/11/2004. Nhưng đến năm 2017 ông T2 cấp đổi lại GCNQSDĐ thì được cấp diện tích 242,5m^2 (ngang 06m, dài 40,63m) thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 40, tăng lên từ 5,9m lên 06m ngang, khi cấp đổi thì không tiến hành đo đạc thực tế và không ký giáp ranh. Sau đó đến năm 2019 thì ông T2 chết thì gia đình bà C có làm thủ tục thừa kế và cấp đổi lại thành GCNQSDĐ số CY 204998, số vào sổ CS 09881/TK cấp ngày 12/01/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị C đại diện cho những người cùng sử dụng gồm bà C và anh Nguyễn Thọ P (con bà C).

Bà khẳng định chỉ chuyển nhượng cho ông T2, bà C diện tích đất 236m^2 (ngang 5,9m, dài 40m), nhưng gia đình bà C làm nhà lấn chiếm phần đất 0,1m ngang dài 40m của bà, diện tích theo kết quả đo đạc là 9,7m^2. Do đó, bà yêu cầu Toà án xem xét buộc bà C trả lại cho bà diện tích lấn chiếm nêu trên, đồng thời điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất của bà C đối với phần đất tranh chấp nêu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C và là người đại diện uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thọ P trình bày:

Thửa đất 181, tờ bản đồ số 40 diện tích 242,5m^2 (chiều ngang mặt đường 06m) là tài sản của bà cùng chồng ông Nguyễn Thọ T2, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu năm 2004 đứng tên hộ ông T2, đến năm 2017 đã tiến hành đăng ký cấp đổi theo chính quy diện tích như trên, năm 2019, ông T2 chết, gia đình đã thống nhất chia di sản thừa kế thửa đất trên cho bà và cháu P (bà 75% giá trị, P 25% giá trị). Nguồn gốc thửa đất: Về thủ tục chuyển nhượng thì thửa đất của bà nhận sang nhượng từ ông Bùi Xuân S nhưng thực tế mọi giao dịch do bà N đứng ra bán, vợ chồng bà đưa tiền cho bà N (hiện đã lâu nên không nhớ số tiền cụ thể). Sổ cấp đất thủ tục chuyển nhượng chính do bà N làm và đưa cho bà. Lúc chuyển nhượng thì bà không nhớ có đo đạc lại hay không nhưng lúc đó bà N có xuống chỉ ranh đất cho bà 06m, dài 40m, nhưng lúc đó bà N làm quán phía trước đường nên thiếu 0,1m còn lại có 5,9m, lúc đó bà N có hứa sau này đập quán sẽ trả lại 0,1m này cho đủ 06m. Bà xác định bà nhận chuyển nhượng là 06m x 40m, không phải 5,9m ngang như bà N trình bày. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc đòi lại diện tích 9,7m^2 nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân S, bà Bùi Thị T trình bày:

Vào năm 2000 (không nhớ chính xác ngày tháng) ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T1 (chồng bà N) 01 thửa đất ngang 06m, dài 75m giáp đường ĐT 753 tại thôn P, xã P với giá 18 triệu đồng, việc chuyển nhượng thì có viết giấy tay với ông T1 và ông đã giao tiền đầy đủ. Đến năm 2003 (lúc đó ông T1 đã chết) thì gia đình bà N làm thủ tục tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất cho ông với diện tích ngang 06m, dài 40m, tổng 240m^2 (tôi đã được cấp GCNQSDĐ). Khi làm sổ xong thì bà N có gọi tôi ra để chỉ đất, lúc đó bà N nói ông thửa đất thực tế giáp đường là 06m, đuôi đất còn lại 5,9m (ông chỉ nghe bà N nói chứ không đo đạc lại và sổ đỏ bà N vẫn giữ chứ không đưa tôi).

Sau đó, ông không có nhu cầu ở nên tôi có nói bà N có mối thì chuyển nhượng đất giùm tôi với giá 23 triệu đồng/m ngang thì bà N đồng ý. Sau một thời gian thì bà N bảo tôi đã chuyển nhượng được đất và đưa ông đủ số tiền 138 triệu đồng. Còn thủ tục chuyển nhượng cho ai thì tôi không biết và tôi cũng không làm, mọi việc do bà N thực hiện, còn ông chỉ nhận đủ tiền. Bà N bán đất cho ai, bao nhiêu tiền thì tôi không biết, bà N cũng không nói với ông. Từ đó đến nay, ông và gia đình bà N không gặp gỡ hay liên lạc gì với nhau nữa. Ông không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh B trình bày:

Tại Công văn số 2366 ngày 09/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ý kiến:

Về trình tự, thủ tục cấp:

Giấy chứng nhận QSD đất số CD 662572 ngày 17/10/2017 cho hộ ông T2, bà C là cấp đổi từ GCNQSDĐ số S104116 do UBND huyện P cấp ngày 23/11/2004.

Giấy chứng nhận QSD đất số CN 088028 DO Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 03/5/2018 của bà N cấp đổi từ GCNQSDĐ số AM

585386 do UBND huyện P cũ cấp ngày 16/5/2008.

Việc cấp đổi 02 giấy chứng nhận QSD đất nêu trên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đồng thời việc cấp đổi 02 QSD đất nêu trên của hộ ông T2, bà C với hộ bà N trên cơ sở Bản đồ địa chính xã P do đơn vị Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 305 đo đạc và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thẩm định và ký duyệt ngày 29/6/2016.

Đối với thửa đất số 181 do Sở cấp cho ông T2, bà C diện tích tăng lên từ 236m^2 (ngang 5,9m, dài 40m) thành 242,5m^2 (ngang 06m), diện tích tăng lên 6,5m^2, chiều ngang cũng tăng lên từ 5,9m thành 06m là được cấp đổi theo chủ trương đo đạc, cấp đổi chính quy đồng loạt theo bản đồ địa chính xã P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì đề nghị Toà án nhân dân huyện Phú Riềng căn cứ theo quy định hiện hành để xử lý theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền ông Triệu Ngọc D giữ nguyên ý kiến trình bày nêu trên và xin được giải quyết vắng mặt trong vụ án.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Vũ Thị N và người đại diện bà Đinh Thị Mai H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bà C trả lại phần diện tích đất đúng theo ranh 5,9m ngang đã chuyển nhượng từ năm 2004 cho bà C, cụ thể bà yêu cầu trả lại theo kết quả đo đạc là 2,9m^2; còn phần 6,8m^2 nằm trong phần đất của bà C đã nhận chuyển nhượng thì bà đồng ý trả bà C.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, lý do bà nhận chuyển nhượng đất từ ông S, không liên quan đến bà N, đồng thời ông S cũng thừa nhận là nhận đủ số tiền chuyển nhượng 06m ngang, không phải 5,9m ngang như bà N trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S ý kiến: Đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của bà N 06m x 40m diện tích 240m^2, sau đó bà N có báo với ông đã làm quán nước lấn qua 0,1m, nên thửa đất còn 5,9m ngang thì ông cũng đồng ý, không có ý kiến gì, sau đó ông giao lại thửa đất cho bà N để chuyển nhượng, việc bà N xác định phần đất 0,1m ngang là của bà N là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hợp tình lợp lý để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

* Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa: *(Có bản phát biểu riêng)*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 123, 124, 168, 407 của Bộ luật dân sự 2015. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị N. Bà Nguyễn Thị C tiếp tục sử dụng đối với phần đất 9,7m^2 (trong đó có phần đất 2,9m^2 của bà N) đã được cấp GCNQSDĐ cho bà C, ông P thuộc thửa đất 181, tờ bản đồ số 40; bà N có nghĩa vụ tháo dỡ Xê N1 và một phần tường quán (Ki ốt) có trên diện tích đất 9,7m^2 nêu trên. Buộc bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Thọ P liên đới trả cho bà Vũ Thị N giá trị phần đất lấn chiếm 2,9m^2 theo giá đã định giá.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị về việc giải quyết về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét thấy, đây là vụ kiện dân sự *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* do bà Vũ Thị N thực hiện quyền khởi kiện; người bị kiện bà Nguyễn Thị C, cư trú tại: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T, đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[3] *Về nội dung vụ án:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông bà Vũ Thị N, thấy rằng:

Thửa đất bà N diện tích 7.880m^2, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27 đã được cấp GCNQSDĐ số vào sổ 4196/ĐSQSDĐ/UB do UBND huyện P cũ cấp ngày 14/8/2003. Đến tháng 10/2003 làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho 18 hộ (trong đó có hộ ông Bùi Xuân S). Diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng của bà N là 445m^2. Tiếp đến năm 2008, đăng ký cấp đổi lại theo GCNQSDĐ số AM 585386 do UBND huyện P cũ cấp ngày 16/5/2008 đứng tên Ngát, thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 27 diện tích 445m^2. Ngày 03/5/2018, cấp đổi giấy chứng nhận số CN 088028 thửa đất số 182, tờ bản đồ số 40, diện tích 448,2m^2 đứng tên bà N, khi cấp đổi không tiến hành đo đạc lại mà căn cứ vào trích lục bản đồ địa hình chính quy.

Thửa đất bà C có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ hộ ông Bùi Xuân S theo Giấy CNQSDĐ số 428506, diện tích 240m^2 (06m x 40m) đứng tên hộ ông Bùi Xuân S (hộ ông Bùi Xuân S nhận chuyển nhượng từ hộ bà Vũ Thị N). Ngày 13/9/2004, ông S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thọ T2 (chồng bà C) diện tích 236m^2 (5,9m x 40m). Ngày 23/11/2004, ông T2 đổi Giấy CNQSDĐ số S 104116, tờ bản đồ số 27, thửa 50A, diện tích 236m^2 đứng tên hộ ông Nguyễn Thọ T2 (có các hộ ký giáp ranh). Ngày 17/10/2017, cấp đổi lại Giấy CNQSDĐ thửa đất số 181, tờ bản đồ 40, diện tích 242,5m^2, trong đó từ 5,9m tăng thành 06m ngang. Ngày 12/01/2021, cấp đổi GCNQSDĐ CY 204998, diện tích 242,5m^2 đứng tên Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thọ P (trong đó bà N 75% giá trị, anh P 25% giá trị).

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được phần đất đang tranh chấp nằm giữa hai thửa đất 181 của bà C và thửa đất số 182 của bà N, theo kết quả đo đạc số 12-2025 ngày 21/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thì diện tích đất tranh chấp là 9,7m^2 (gồm các phần 0,6m^2, 3,5m^2, 0,9m^2, 1,3m^2, 0,9m^2, 0,9m^2, 1,2m^2 và 0,4m^2), trên phần đất tranh chấp có một phần tường nhà của bà C xây dựng năm 2021; Xê nô và một phần tường xây ki ốt (quán) của bà N.

Bà N cho rằng, bà làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho ông S 240m^2

(ngang 06m, dài 40m), khi tách thửa thì không tiến hành đo đạc, trước khi chuyển nhượng đất cho ông S thì bà đã làm nhà có Xê nô, xây dựng quán (ki ốt) có qua đất của ông S khoảng 10cm (0,1m ngang), việc này bà có báo cho ông S biết, sau đó do ông S không có nhu cầu sử dụng đất nên đã giao lại thửa đất cho bà, bà đã trả tiền cho ông S, điều này đã được ông S thừa nhận; lời khai của bà N, ông S là phù hợp với hiện trạng tài sản trên đất (Xê nô, tường Ki ốt). Sau đó, bà chuyển nhượng lại thửa đất cho ông T2, bà C theo diện tích thực tế 236m^2, chiều ngang 5,9m, chiều dài 40m; bà C cũng xác nhận khi xuống nhận đất thì đã có Ki ốt của bà N và phần đất bà nhận sử dụng thực tế có 5,9m ngang. Tại Công văn số 864 ngày 09/12/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P phúc đáp về việc điều chỉnh thửa đất số 50A, tờ bản đồ số 27 tại thôn P, xã P của hộ ông Bùi Xuân S từ diện tích 240m^2 xuống 236m^2 (chiều ngang 5,9m) và chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Thọ T2 được UBND huyện P (cũ) cấp giấy CNQSDĐ số S 104116 ngày 23/11/2004 có biên bản xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất và chữ ký của các chủ sử dụng. Đồng thời, trong hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông S và hộ bà C chỉ chuyển nhượng 236m^2 với diện tích (5,9 x 40)m. Do đó, việc bà C cho rằng nhận chuyển nhượng từ hộ ông S diện tích (06 x40)m là không có cơ sở.

Về nguồn gốc chuyển nhượng trên là từ hộ bà N chuyển nhượng cho hộ ông S và ông S không sử dụng nên nhờ bà N chuyển nhượng đất dùm. Do vướng Ki ốt và Xê nô của nhà bà N nên khi ông S giao toàn quyền chuyển nhượng cho bà N, thì bà N đã điều chỉnh lại diện tích thửa đất là 5,9m ngang để chuyển nhượng cho hộ bà C. Tại lời khai của ông Bùi Xuân S "bà N thực hiện việc chuyển nhượng trên và ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của 6m ngang" phù hợp với lời khai của bà N, đồng thời bà C cũng thừa nhận trực tiếp giao dịch và trả tiền cho bà N. Do đó, việc cấp đổi Giấy CNQSDĐ của hộ bà C ngày 17/10/2017, cấp đổi theo chủ trương đo đạc, cấp đổi chính quy đo đạc đồng loạt theo bản đồ địa chính đã cấp 0,1m còn lại của hộ ông S qua hộ bà C. Trong khi theo thỏa thuận thì 0,1m còn lại đó là của hộ bà N, như vậy có đủ căn cứ xác định phần diện tích đất 0,1m ngang thuộc quyền sử dụng của bà N và bà N cũng chỉ yêu cầu C trả lại cho bà phần đất này, theo kết quả đo đạc diện tích đất hai bên tranh chấp là 9,7m^2, qua xác minh ngày 12/5/2025 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thì diện tích đất nằm trong phần 0,1m ngang bà N yêu cầu có diện tích 2,9m^2; đối với diện tích còn lại 6,8m^2 nằm trong phần đất 5,9m ngang của bà C và bà N cũng đồng ý trả phần đất này cho bà C.

Xét thấy, trên phần đất tranh chấp 2,9m^2 bà C đã xây dựng (tường) nhà kiên cố, việc tháo dỡ sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu nhà, gây thiệt hại lớn về tài sản; trong khi đó trên phần đất tranh chấp chỉ có một phần tường quán (Ki ốt) và một phần Xê nô theo kết quả định giá không còn giá trị, mặt khác phần tường Ki ốt và X nô bà N cũng xây lấn qua phần đất (6,8m^2) của bà C; bản thân bà N đã nhiều lần cấp đổi QSD thửa đất 182 nhưng không làm thủ tục nhập phần đất 0,1m ngang (2,9m^2) là có một phần lỗi, trong khi đó phần đất 2,9m^2 này đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà C. Do đó, để đảm bảo việc sử dụng ổn định, cũng như giảm thiểu việc gây thiệt hại và không phải tốn chi phí cho việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất nên căn cứ theo ranh chính

quy (ranh theo giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho các bên) cần thiết giao cho bà C, anh P sử dụng phần đất 9,7m^2 (trong đó có 2,9m^2 của bà N) nên không cần thiết phải điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất của bà C và bà N. Buộc bà C, anh P có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị đối với 2,9m^2 đất cho bà N theo kết quả định giá ngày 03/4/2025 là (2,9m^2 x 12.000.000 đồng) = 34.800.000 đồng (trong đó bà C trả 26.100.000 đồng, anh P trả 8.700.000 đồng) nên yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Tổng số tiền 8.123.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nguyên đơn bà N, bị đơn bà C mỗi người chịu một phần, cụ thể: Bà N phải chịu 4.061.500 đồng; bà C phải chịu 4.061.500 đồng.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Vũ Thị N thuộc trường hợp được miễn giãm án phí nên không phải chịu. Bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thọ P liên đới phải chịu 1.740.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1, Điều 39, các Điều 35, 40, 68, 71; các Điều 101, 102, 104, 147, 157, 158, 161, 165; Điều 200, 227, 228, 235, 266; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175, 176, 275, 288 của Bộ luật Dân sự 2015;

Các Điều 31, 37, 170 Luật Đất đai 2024;

Các Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị N.

1.1. Bà Nguyễn Thị C và anh Nguyễn Thọ P được quyền sử dụng phần diện tích đất 9,7m^2 (trong đó có 2,9m^2 của bà N), theo kết quả đo đạc gồm các phần 0,6m^2, 3,5m^2, 0,9m^2, 1,3m^2, 0,9m^2, 0,9m^2, 1,2m^2 và 0,4m^2, tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 182 của bà N; phía Tây giáp thửa 181 của bà C, phía Nam giáp đường; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 181 của bà C, là một phần trong thửa đất 182, tờ bản đồ số 40 theo GCNQSDĐ số CY 204998, số vào sổ CS 09881/TK do Sở TN và MT tỉnh B cấp ngày 12/01/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị C. Bà Vũ Thị N có nghĩa vụ tháo dỡ một phần Xê nô và một phần tường xây Ki ốt (quán) nằm trên phần diện tích đất nêu trên để trả lại đất cho bà C, anh P.

(Kèm theo Kết quả đo đạc số 12-2025 ngày 21/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước).

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị C và anh Nguyễn Thọ P có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Vũ Thị N số tiền 34.800.000 đồng *(Ba mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng)*, trong đó bà C trả 26.100.000 đồng, anh P trả 8.700.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2

Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Số tiền 8.123.000 đồng (Tám triệu, một trăm hai mươi ba nghìn đồng), nguyên đơn bà Vũ Thị N phải chịu 4.061.500 đồng (đã nộp). Bà Nguyễn Thị C phải chịu 4.061.500 đồng. Do bà N đã nộp nên bà C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà N số tiền này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Thọ P liên đới phải chịu 1.740.000 đồng (Một triệu, bảy trăm bốn mươi ngìn đồng).

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- *VKSND H. P;*
- *TAND tỉnh Bình Phước;*
- *Chi cục THADS H.P;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

(Đã ký)

Đỗ Tấn Trường