TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 13-LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2025/DS-ST
Ngày: 11-7-2025
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 13 - LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Xuân Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Phương Dung

2. Bà Phạm Thị Bích Lệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Minh Thị Thu Hòa, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Như Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng (Trước đây là Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 20/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2025/QĐXX-ST ngày 27 tháng 5 năm 2025, Quyết định đưa vụ án ra xét xử bổ sung số 37/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Trương Thị Ngọc Á, sinh năm 1963

- Ông Lê Thanh H, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Số B H, khu phố H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã B, tỉnh Lâm Đồng)

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Mậu H1, sinh năm 1964

- Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Số D đường H, khu phố H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã B, tỉnh Lâm Đồng)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1965 (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/3/2023)

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã B, tỉnh Lâm Đồng)

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

- Bà Nguyễn Mậu Duy H2, sinh năm 1988

- Ông Nguyễn Mậu H3, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Số D đường H, khu phố H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã B, tỉnh Lâm Đồng)

- Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 (S2)

Địa chỉ: Số B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N - chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn Trường A - Trưởng phòng giao dịch Phan Rí C - Chi nhánh B (Theo văn bản ủy quyền số 4039/2024/QĐ-PC ngày 27/12/2024).

Địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn L, xã P, tỉnh Lâm Đồng)

4. Người làm chứng: Bà Bùi Thị N1, sinh năm 1942

Địa chỉ: Số nhà G N, khu phố H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận. (Nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc Á, Lê Thanh H trình bày: Vào đầu những năm 1992, trong quá

trình chung sống vợ chồng ông H, bà Á có nhận chuyển nhượng một thừa đất số 32, tờ bản đồ số 22 đã được Ủy ban nhân dân huyện B (gọi tắt là UBND huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trương Thị Ngọc Á, số Y 968244 cấp ngày 17/11/2003, mục đích sử dụng đất ở. Vào năm 2000 khi chưa được sự đồng ý của ông H, bà Á thì ông H1, bà D đã tự ý thực hiện dịch chuyển ranh giới để lấn chiếm đất bằng cách cắt tôn và xây tường rào áp vào nhà bếp của gia đình ông H, bà Á. Vợ chồng ông H, bà Á vì muốn giữ gìn tình làng nghĩa xóm, không muốn làm lớn chuyện nên yêu cầu ông Nguyễn Mậu H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D phải dừng ngay việc lấn chiếm trái phép ranh giới đó. Năm 2006 gia đình ông H1, bà D mở rộng nhà bếp lấy tường rào lấn chiếm với diện tích khoảng 1,50 m (5,0m x 0,3m) làm tường nhà bếp mới, tranh chấp xảy ra vợ chồng ông H, bà Á có yêu cầu Ban Q lập biên bản nếu sau này các bên có sự thay đổi trong xây dựng nhà cửa thì phải có sự thỏa thuận với vợ chồng ông H, bà Á. Tuy nhiên, lợi dụng việc nể nang của vợ vợ chồng ông H, bà Á thì vào khoảng tháng 05 năm 2022 ông H1, bà D có tiến hành tổ chức phá dỡ nhà cũ xây dựng lại nhà mới, trong đó có phần lấn chiếm tường rào theo ranh giới đất với diện tích dài khoảng 5m, rộng 0,3m là đất của gia đình vợ chồng ông H, bà Á đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận.

Đối với sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ vợ chồng ông H, bà Á không đồng ý vì bản vẽ này không giống với bản vẽ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà Á và ông H1, bà D. Phần đất của gia đình ông H, bà Á bị mất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,4m (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Á thì chiều mặt đường là 13m nhưng hiện nay chỉ còn 12,6m); đồng thời khi ông H1, bà D được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà Á không tham gia vào việc ký giáp ranh tứ cận.

Do đó, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Mậu H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ D phải trả lại cho ông Lê Thanh H, bà Trương Thị Ngọc Á phần lấn chiếm tường rào theo ranh giới đất với diện tích dài khoảng 5m, rộng 0,3m, sửa lại tường nêu trên thành đường thẳng phù hợp với phần ranh còn lại, không được xây gấp khúc vuông góc như hiện trạng hiện nay. Tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc liên quan của việc lấn chiếm tường rào theo ranh giới đất với diện tích dài khoảng 5m, rộng 0,3m hiện trạng các bên khi UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Mậu H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày: Năm 1991, vợ chồng bà D xây nhà trên phần đất của cha mẹ cho, phía bắc giáp đường hẻm, phía nam giáp vườn nhà cha mẹ, phía tây giáp đường H, phía đông giáp nhà ông Huỳnh Thái C1 (ông C1 hiện đã qua đời). Giữa nhà vợ chồng bà D và nhà ông C1 có ranh giới là hàng rào dây kẽm gai và trụ cây. Năm 1995, ông C1 bán nhà cho vợ chồng ông H, bà Á. Năm 2006, vợ chồng bà sửa nhà sau, dỡ mái ngói, xây lại vách nhà bếp làm ranh, chiều dài đoạn này khoảng 4,5m-5m, phần ranh còn lại giữ nguyên hàng rào trụ gỗ và dây kẽm gai. Khi thợ gác dàn tô vách, thì ông H đẩy cây xuống, cào hồ tô trên vách rớt ra, vợ chồng bà có đến gặp bà Bùi Thị N1, tổ trưởng tổ tự quản trình bày sự việc, bà N1 thấy không thiệt hại gì nên hòa giải thì vợ chồng ông H mới để cho thợ tô vách (Hiện bà N1 vẫn còn sống). Khoảng năm 2010 hay năm 2011 bà D không nhớ rõ, bà Á nói với bà D cho bà dỡ phần ranh hàng rào dây kẽm gai làm lại hàng rào, vợ chồng bà đồng ý. Bà xây bên dưới là gạch thẻ chiều cao khoảng 50cm, trên gắn lưới B40. Năm 2020, bà Ánh S lại hàng rào lần thứ hai, dỡ lưới B40, xây thành vách tường, bà xin qua nhà vợ chồng bà tô vách, vợ chồng bà D cũng đồng ý, tạo điều kiện để bà Á làm. Qua hai lần bà Á sửa hàng rào, phần ranh giới này bây giờ đã khác với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà được cấp vào năm 2019. Trong số, phần lồi ra 0,4m từ vách tường nhà bếp hướng về phía đất bà Á, thực tế nay phần lồi hướng về phía đất vợ chồng bà 0,2m từ vách tường nhà bếp. Từ sau sự việc năm 2006, quan hệ giữa hai bên bình thường, thân thiện cho đến năm 2022, vợ chồng bà làm lại nhà, bà D có nói với bà Á xin xây tiếp lên vách tường làm ranh giới giữa hai bên, bà Á không đồng ý nên vợ chồng bà đã xây vách riêng. Phần vách nhà bếp làm ranh vợ chồng bà xây từ năm 2006 vẫn giữ lại định xây cao thêm thì bà Á ngăn cản không cho xây. Vợ chồng bà không muốn cãi vã qua lại nên đã xây vách sát với vách cũ hướng về phần đất của bà D. Sau đó, bà Á gửi đơn đến huyện, tỉnh tố cáo vợ chồng bà D cố tình lấn chiếm đất thổ cư của gia đình bà Á. Cán bộ địa chính thị trấn và lãnh đạo Ủy ban nhân dân thị trấn C đã trực tiếp hòa giải nhưng không thành, bà Á gửi đơn đến Tòa Án để khởi kiện. Việc bà Á đòi vợ chồng bà trả lại 1,5m^2 đất thổ cư là không có cơ sở vì vợ chồng bà xây dựng hàng rào và làm nhà trên phần đất của của gia đình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 351645 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/7/2009, không lấn qua ranh giới đất thổ cư nhà vợ chồng bà Á nên bà D, ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần S1 trình bày: Ông Nguyễn Mậu H1 cùng vợ là Nguyễn Thị Mỹ D vào ngày 06/5/2022 đã vay vốn ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 202226627043 và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 351645 do UBND huyện B cấp ngày 21/7/2009. Hiện khoản vay bình thường, khách hàng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đúng quy định hiện hành nên ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật và xin không tham gia vụ việc. Tại Hợp đồng tín dụng số 202226627043 ngày 06/5/2022, ông Nguyễn Mậu H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ D vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 05 năm và lập hợp đồng thế chấp số 074/2022/TC-PRC tại Văn phòng C2, gồm bên thế chấp ông Nguyễn Mậu Duy H2, ông Nguyễn Mậu H3, ông Nguyễn Mậu H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ D thế chấp thửa đất số 33, tờ bản đồ số 22, diện tích 290,1m^2 tại khu phố H, thị trấn C, huyện B, giá trị tài sản bảo đảm 1.600.000.000 đồng và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng Đ ngày 09/5/2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng bà Bùi Thị N1 trình bày: Vào năm 2006 bà Ngô L này là tổ trưởng tổ tự quản số 3, khu phố H, thị trấn C, tỉnh Bình Thuận đã lập biên bản xác nhận hiện trạng đất ở giữa hai hộ ông Lê Thanh H và ông Nguyễn Mậu H1, thời điểm đó bí thư chi bộ khu phố H là ông Trương Trọng L1 (đã chết). Lý do lập biên bản vào ngày 10/01/2006, là do hai hộ ông H1, ông H trình bày để bà ghi lại hiện trạng đất ở của hai hộ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định, tại chỗ: Theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ1 vẽ thì diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là S1=1,2 m^2; địa chỉ tại khu phố H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn H, xã B, tỉnh Lâm Đồng). Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với diện tích đất tranh chấp được thể hiện tại sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ1 vẽ ngày 26/7/2024.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả lại phần lấn chiếm tường rào theo ranh giới đất với diện tích 1,2m^2 và sửa lại tường nêu trên thành đường thẳng, tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc liên quan của việc lấn chiếm tường rào theo ranh giới đất theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ1 vẽ ngày 26/7/2024.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích bị đơn xây dựng nằm trong diện tích mà Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 351645 ngày 21/7/2009 cho bị đơn. Hơn nữa, khi xây dựng hàng rào mới thì bị đơn đã xây dựng lùi vào phía bên trong hàng rào cũ.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án, tiến hành lập hồ sơ, hoà giải, Toà án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Về thời gian giải quyết vụ án đảm bảo đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên toà hôm nay, phiên toà tiến hành đúng trình tự pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 227, Điều 229 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai2013; Nghị quyết số: 326/2016/NĐ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án đề nghị: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Mậu H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ D phải trả lại phần lấn chiếm tường rào là 1,2m^2 và sửa lại tường nêu trên thành đường. tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc liên quan của việc lấn chiếm tường rào theo ranh giới đất; về án phí, chi phí tố tụng: giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ1 vẽ ngày 26/7/2024 với diện tích S1=1,2 m^2, nguyên đơn cho rằng vào năm tháng 05 năm 2022 bị đơn tiến hành tổ chức phá dỡ nhà cũ xây dựng lại nhà mới, trong đó có phần lấn chiếm tường rào theo ranh giới đất với diện tích 1,2m^2. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là vách nhà bếp vợ chồng bà xây từ năm 2006 vẫn giữ nguyên trạng nên khi xây dựng lại nhà mới vào năm 2022 vì vợ chồng bà không muốn cãi vã qua lại nên đã xây vách vào phía bên trong hàng rào cũ trên phần đất của mình. Như vậy, nguyên đơn tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề với bị đơn theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Bị đơn có địa chỉ tại huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng theo Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực) nên căn cứ vào quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về diện tích đất tranh chấp: Trong đơn khởi kiện nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp có chiều dài 5m, rộng 3m. Tuy nhiên, trong quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thì diện tích tranh chấp nguyên đơn xác định S1= 1,2m^2. Do đó, diện tích đất tranh chấp trong vụ án là S1=1,2m^2 (Theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ).

[3] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:

[3.1] Đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 22, diện tích 193,7 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 968244, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/11/2003, cho bà Trương Thị Ngọc Á có nguồn gốc do vợ chồng ông Huỳnh Thái C1 tạo lập năm 1970 sử dụng đến năm 1992 bán lại cho vợ chồng bà Trương Thị Ngọc Á. Vợ chồng bà Trương Thị Ngọc Á là người trực tiếp sử dụng. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất không thể hiện tọa độ, có ý kiến xác nhận của 03 người làm

chứng trong đó có bà Nguyễn Thị Mỹ D và ranh đất giáp đất bà D không phải là một đường thẳng.

[3.2] Đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 351645 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/7/2009, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận cho hộ ông Nguyễn Mậu H1. Đất có nguồn gốc là do cha mẹ tặng cho vào năm 1990 và sử dụng ổn định. Hộ ông Nguyễn Mậu H1 là người trực tiếp sử dụng. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất không thể hiện tọa độ, có ý kiến xác nhận của 3 người dân và ranh đất giáp đất bà Á không phải là một đường thẳng.

Như vậy, diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn theo đo đạc thực tế đều thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó nguyên đơn giảm 0,1m và bị đơn tăng 0,4m. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn C và Ủy ban nhân dân huyện B thì việc tăng hay giảm diện tích trên không phải do lấn chiếm mà do sai số trong quá trình đo đạc và không làm ảnh hưởng hình thể, vị trí các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4]. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện hiện trạng đất tranh chấp có tường xây bằng gạch, tô trát xi măng, dài 4,3m cao 2,5m, tỷ lệ còn lại 30%. Theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 26/7/2024 do Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp thì diện tích đất tranh chấp là S1 có tọa độ là 1, 2, 3, 4, 5, 6 có diện tích 1,2m^2 và Công văn số 573/UBND-SX ngày 19/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện B thì diện tích đất tranh chấp S1 = 1,2m^2 và S2 = 2,7m^3 theo Sơ đồ vị trí khu đất do Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp thì thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông Nguyễn Mậu H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ D. Đồng thời, quá trình kể từ khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn không có ý kiến gì đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn và việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 73 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 351645 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Mậu H1 đúng trình tự, thủ tục theo quy định được thể hiện tại Công văn 3893/UBND-NC ngày 19/12/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B phúc đáp Công văn số 504/TA ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình.

[5]. Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ1 vẽ ngày 26/7/2024 khác so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 968244 do UBND huyện B cấp ngày 17/11/2003, tọa lạc tại khu phố

H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận cho bà Trương Thị Ngọc Á: Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ1 vẽ ngày 26/7/2024 là theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn và được cơ quan có chuyên môn thực hiện nên đảm bảo tính khách quan, đúng quy định của pháp luật, như đã phân tích ở trên diện tích chênh lệch của thửa đất 0,1m^2 là do sai số trong quá trình đo đạc của Ủy ban nhân dân huyện B.

Hơn nữa, phần diện tích tranh chấp S1 có diện tích 1,2m^2 theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 26/7/2024 do Chi nhánh văn phòng Đ thì diện tích tranh chấp nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn và thửa đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 351645 do UBND huyện B cấp ngày 21/7/2009. Theo hiện trạng thửa đất kể từ khi bị đơn được tặng cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng thì hiện trạng đều không thay đổi và diện tích đất của bị đơn tăng không phải do lấn chiếm mà do sai sót trong quá trình đo đạc.

[6]. Đối với trình bày của ông H cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Mậu H1 khi đang có tranh chấp đất với vợ chồng ông là không có cơ sở, vì vào năm 2006 ông H chỉ trình báo với Ban Q, thị trấn C về mâu thuẫn về đất đai trong việc xây dựng với vợ chồng ông H1 và được Ban Q, thị trấn C ghi nhận sự việc, sau đó ông H không gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai cho bất kỳ cơ quan chức năng có thẩm quyền. Do đó, đây không phải là tranh chấp đất đai và tại phiên tòa ông H cũng thừa nhận chỉ là sự việc mâu thuẫn giữa hai bên. Đồng thời, quá trình kể từ khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn không có ý kiến gì đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 73 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 351645 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Mậu H1 đúng trình tự, thủ tục theo quy định được thể hiện tại Công văn 3893/UBND-NC ngày 19/12/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B phúc đáp Công văn số 504/TA ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Mậu H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ D phải trả lại phần lấn chiếm tường rào là 1,2m^2 và sửa lại tường nêu trên thành đường, tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc liên quan của việc lấn chiếm tường rào theo ranh giới đất là không có cơ sở chấp nhận.

[7]. Đối với khoản vay của ông Nguyễn Mậu H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D tại Ngân hàng thương mại cổ phần S1: Ngày 06/5/2022, ông Nguyễn Mậu H1 cùng vợ là Nguyễn Thị Mỹ D vào đã vay vốn ngân hàng thương mại cổ phần S1 theo Hợp đồng tín dụng số 202226627043 và thế chấp thửa đất số 33, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 351645 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Mậu H1. Hiện khoản vay bình thường, khách hàng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đúng quy định hiện hành nên ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc khởi kiện giữa các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8]. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã nộp tạm ứng các chi phí tố tụng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[9]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[10]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đainăm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NĐ-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; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh H, bà Trương Thị Ngọc Á về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Mậu H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D phải trả lại phần lấn chiếm tường rào S1= 1,2m^2 (theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ1 vẽ ngày 26/7/2024) và sửa lại tường nêu trên thành

đường thẳng, tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc liên quan của việc lấn chiếm tường rào theo ranh giới đất.

2. Về án phí: Buộc nguyên đơn ông Lê Thanh H, bà Trương Thị Ngọc Á phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng ông Lê Thanh H, bà Trương Thị Ngọc Á đã nộp theo biên lai số 0002757 ngày 14/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng)

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Thanh H, bà Trương Thị Ngọc Á phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc) là 7.566.000 đồng. Ông Lê Thanh H, bà Trương Thị Ngọc Á đã nộp đủ số tiền trên.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: 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 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, 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.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Thanh H, bà Trương Thị Ngọc Á, bị đơn ông Nguyễn Mậu H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (11/7/2025). Quyền kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mậu Duy H2, ông Nguyễn Mậu H3, Ngân hàng TMCP S1 vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Đặng Xuân Ngọc