

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8- PHÚ THỌ**

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

Bản án số:26/2026/DSST
Ngày 29 tháng 7 năm 2026
“V/v yêu cầu chấm dứt hành vi cản
trở và tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8- PHÚ THỌ**

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Nữ Hương Huyền

Các hội thẩm nhân dân: Ông Đường Ngọc Đại và ông Trần Việt Hưng.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Vũ Thị Phương Thao - Thư ký
Tòa án.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8- Phú Thọ tham gia phiên
tòa:*** Bà Trương Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8- Phú Thọ
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/2025/TL- DS ngày
05/11/2025 về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở và tranh chấp quyền sử
dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2026/QĐXXST- DS ngày
14/7/2026 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông **Bàn Nho P**, sinh năm 1973; căn cước công dân số
026071004577 cấp ngày 16/4/2021; địa chỉ: **Thôn Đ, xã B, tỉnh Phú Thọ** (có
mặt).

Người đại diện hợp pháp (văn bản ủy quyền ngày 15/01/2026):

- Ông **Bùi Đức N**, sinh năm 1976; địa chỉ: **Thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ** (có
mặt).

- Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1964; địa chỉ: **Thôn T, xã B, tỉnh Phú Thọ**
(vắng mặt).

Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1960; địa chỉ: **Tổ dân phố C, phường V, tỉnh
Phú Thọ** (vắng mặt).

2.Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1972; địa chỉ:
Thôn Đ, xã B, tỉnh Phú Thọ; căn cước công dân số 026072003077 cấp ngày
05/8/2022 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trần Quốc H**, sinh năm 1963; địa chỉ: **Tổ
dân phố C, phường V, tỉnh Phú Thọ** (văn bản ủy quyền ngày 24/11/2025)

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

3.1 Bà **Diệp Thị B**, sinh năm 1974; **căn cước công dân số B1** (có mặt);

3.2 Chị **Trần Thị M**, sinh năm 1995; căn cước công dân số 026195000147 cấp ngày 28/6/2023(vắng mặt);

3.3 Chị **Trần Thị D1**, sinh năm 1992; căn cước công dân số 026192001984 cấp ngày 28/9/2021 (vắng mặt);

3.4 Anh **Trần Văn T1**, sinh năm 1997; căn cước công dân số 026097004099 cấp ngày 14/8/2021 (vắng mặt);

3.5 Bà **Diệp Thị T2**, sinh năm 1972; căn cước công dân số 026172000153 cấp ngày 09/01/2022 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Thôn Đ, xã B, tỉnh Phú Thọ**.

Người đại diện hợp pháp của bà **T2**, chị **D1** và anh **T1**: Ông **Trần Quốc H**, sinh năm 1963; địa chỉ: **Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Phú Thọ** (văn bản ủy quyền ngày 24/11/2025, có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông **Bàn Nho P và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông **Bùi Đức N** trình bày:**

Ông **Bàn Nho P** cùng vợ là bà **Diệp Thị B** có diện tích đất 400m² (đất ở nông thôn) thuộc thửa số 26, tờ bản đồ QH Đồng Lũng, vị trí đất tại **khu Đ, thôn Đ, xã B, tỉnh Phú Thọ**. Nguồn gốc đất được cấp tái định cư của dự án **Hồ T**.

Diện tích đất của ông **P**, bà **B** theo bản vẽ quy hoạch có các chiều cạnh như sau:

Phía Đông giáp thửa số 27 (hộ ông **Trần Văn N1**) kích thước 26,6m.

Phía Tây giáp đường kích thước 26,66m.

Phía Nam giáp thửa 31 (hộ ông **Trần Văn T**) kích thước 15m.

Phía Bắc giáp đường kích thước 15m.

Về Quyết định giao đất, do đã lâu nên gia đình ông **P** không lưu giữ được.

Khoảng tháng 02/2006, vợ chồng ông **P** xây nhà ở và các công trình phụ để làm nơi sinh sống và đang sử dụng như hiện nay. Khi gia đình ông **P** tiến hành xây dựng thì hiện trạng thửa đất phía Nam giáp ranh với đất nhà ông **Trần Văn T** đã có tường xây bằng gạch kiên cố của gia đình ông **T** (Ông **T** đã xây dựng nhà và ở từ năm 2004) để làm ranh giới, căn cứ vào đó gia đình ông **P** đã xây dựng công trình phụ là chuồng trại chăn nuôi sát với tường nhà ông **T**. Từ năm 2006 đến nay gia đình ông **P** đã quản lý và sử dụng ổn định liên tục căn nhà và thửa đất nêu trên không có bất cứ tranh chấp gì.

Năm 2025, gia đình ông **P** có nhu cầu xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi chuẩn bị làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận thì ông **Trần Văn T** đã làm đơn đề nghị giải quyết tranh chấp mốc giới giữa hai nhà gửi Ủy ban nhân dân xã **T**, huyện **B** (cũ). Do vậy ông **P** không làm thủ tục xin cấp

Giấy chứng nhận nữa vì ông P biết rằng đất đang có tranh chấp thì không được cấp Giấy chứng nhận.

Ông P đề nghị giải quyết buộc ông T chấm dứt hành vi cản trở quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, địa chỉ tại khu Đ, thôn Đ, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã B, tỉnh Phú Thọ), để gia đình ông P được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích thực tế đang sử dụng theo bản đồ VN2000 là 567,5m² chứ không phải diện tích đất 400m² theo như sơ đồ quy hoạch.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T về việc yêu cầu ông P, bà B tháo dỡ chuồng trại chăn nuôi để trả cho ông T 102,9m² đất, ông P không đồng ý với lý do: Trên phần diện tích 102,9m² đất mà ông T yêu cầu ông P trả lại thì ông P, bà B đã xây dựng chuồng trại chăn nuôi từ thời điểm năm 2006. Vợ chồng ông P là người xây dựng, các con cái không có đóng góp gì. Do khi xây dựng năm 2006 và quá trình gia đình ông P sử dụng, gia đình ông T không có ý kiến gì, do vậy phần diện tích đất 102,9m² này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông P và đã được ghi nhận tại bản đồ VN2000 và bản tổng hợp thửa đất sử dụng theo hiện trạng lập ngày 30/9/2003. Ông P không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T. Trong trường hợp Tòa án giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố thì ông P đồng ý để ông T được sử dụng chuồng trại nhưng buộc ông T, bà T2 thanh toán tiền cho ông P, bà B giá trị những tài sản này gấp 10 lần giá của Hội đồng định giá, lý do: Chuồng trại ông P đã sử dụng ổn định 20 năm, đến nay ông T đòi lại gây thiệt hại về vật chất do ông P phải di chuyển chuồng trại chăn nuôi.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố là ông Trần Văn T do người đại diện hợp pháp là ông Trần Quốc H trình bày:

Hộ ông Trần Văn T được cấp 01 ô đất tái định cư thuộc thửa 31 tờ bản đồ QH Đồng Lũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2006, sổ vào sổ H01425 với diện tích 400m² (đất ở nông thôn) Thửa đất có kích thước và chiều cạnh như sau:

Phía Đông giáp đất nông nghiệp kích thước 15m.

Phía Tây giáp đường kích thước 15m.

Phía Nam giáp thửa 32 (hộ ông Trần Văn T) kích thước 26,66m.

Phía Bắc giáp thửa 26 (hộ ông Bàn Nho P) và thửa 27 (hộ ông Trần Văn N1) kích thước 26,66m.

Tuy nhiên trên thực tế hộ ông T chỉ đang sử dụng diện tích 297m² tại thửa đất số 31 (thiếu so với Giấy chứng nhận 102,9m²), phần diện tích hiện đang sử dụng có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đất rừng cạnh 24 - 25 kích thước 15m.

Phía Tây giáp đường kích thước 8,23m (trong Giấy chứng nhận và bản đồ quy hoạch là cạnh 1 - 28 kích thước 15m)

Phía Nam giáp thửa 32 cạnh 25- 26 kích thước 26,66m.

Phía Bắc cạnh 4- 24 kích thước 11,48m.

Lý do có sự giảm diện tích như vậy do hộ ông Bàn Nho P đang sử dụng một phần đất nằm trong thửa đất số 31 của hộ ông Trần Văn T, cụ thể phần đất lấn sang có diện tích 102,9m² được giới hạn bởi các điểm 1-2-4-5-6-1 theo bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất.

Trên phần đất lấn chiếm này, vợ chồng ông P có xây dựng chuồng trại chăn nuôi. Khi ông P bắt đầu xây chuồng trại vào phần đất ông T thì ông T đã trao đổi và nhắc nhở việc này, lúc đầu ông P cũng nhận và hứa sẽ thu xếp để thu dọn để trả lại phần đất của ông T nhưng sau đó ông P không thực hiện.

Do ông P không thực hiện nên năm 2024, ông T đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã T (cũ) đề nghị giải quyết tranh chấp mốc giới giữa hai gia đình. Khi hòa giải tại Ủy ban xã, ông P cũng nhận thức được việc làm của mình đã xâm phạm quyền lợi của ông T, ông T đề nghị hỗ trợ kinh phí để ông P thu dọn các khu chăn nuôi xây trên đất của ông T nhưng ông P không đồng ý, khi Ủy ban nhân dân xã T đến lập biên bản bàn giao mốc giới ông P cũng ký và cùng xác định các mốc giới của 2 thửa đất.

Về việc ông P làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, ông T hoàn toàn không có hành vi, không có đơn từ gì với yêu cầu cấp Giấy chứng nhận của ông P đối với diện tích đất 400m² mà chỉ đề nghị Ủy ban xã giải quyết mốc giới vì ông P xây chuồng trại lấn chiếm sang đất của ông T với diện tích 102,9m². Do vậy ông T đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P.

Ông T có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc ông P, bà B tháo dỡ tài sản là chuồng trại chăn nuôi trên phần diện tích 102,9m² được giới hạn bởi các điểm 1- 2- 4- 5- 6- 1 theo bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất để trả lại diện tích đất này cho ông T, bà T2. Trường hợp nếu ông P bà B đồng ý để ông T, bà T2 được sử dụng chuồng trại thì ông P đồng ý sẽ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông P, bà B theo giá của Hội đồng định giá với diện tích đất xây dựng chuồng trại là 118,6m². với số tiền là 31.115.000 đồng.

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

Bà Diệp Thị B trình bày: Bà B là vợ ông Bàn Nho P. Mọi tài sản trên thửa đất số 26 và cả phần chuồng trại chăn nuôi là do vợ chồng bà B xây dựng, các con cái không có đóng góp gì. Bà B nhất trí phản trình bày của ông P, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T với lý do chuồng trại được ông P, bà B xây dựng từ năm 2006, mốc giới là phía sau bức tường do ông T, bà T2 tự xác định.

Bà Diệp Thị T2 do người đại diện theo ủy quyền Trần Quốc H trình bày:

Bà T2 là vợ ông T. Ông T, bà T2 có diện tích đất 400m² thuộc tờ bản đồ số 31 vị trí đất tại thôn Đ, xã B có nguồn gốc do được cấp tái định cư. Vị trí đất ở phía liền kề và ở phía sau thửa đất số 26 của ông Bàn Nho P. Năm 2006 ông P,

bà B xây dựng chuồng trại trên một phần thửa đất số 31 của ông T, bà T2 thì ông bà đã phản đối nhưng ông P, bà B nói cho làm nhờ rồi sau này sẽ tháo dỡ. Sau đó nhiều lần ông T, bà T2 yêu cầu tháo dỡ nhưng ông P không thực hiện nên năm 2024 ông T đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã T để yêu cầu ông P, bà B tháo dỡ chuồng trại. Năm 2004 ông T, bà T2 có xây bức tường ở giữa phần đất của ông bà nhưng không có nghĩa là bức tường ngăn cách giữa thửa đất của ông P và ông T.

Đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Chị Trần Thị M, anh Trần Văn T1, chị Trần Thị D1 trình bày: Các anh chị là con của ông Trần Văn T và bà Diệp Thị T2. Các anh chị thống nhất và đồng ý lời khai của ông Trần Văn T và đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát khu vực 8 - Phú Thọ phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 164; 166; 175; 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bàn Nho P.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T về việc buộc ông Bàn Nho P, bà Diệp Thị Ba P1 trả lại diện tích đất lấn chiếm 102,9m² thuộc thửa số 31 tờ bản đồ QH Đồng Lũng.

Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác: Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và ông Trần Văn C vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xử vắng mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Trần Thị M vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hành vi cản trở về quyền sử dụng đất, bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải trả lại quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Gia đình ông Bàn Nho P có diện tích đất 400m² (đất ở) thuộc thửa số 26, tờ bản đồ QH Đồng Lũng, vị trí đất tại thôn Đ, xã B, tỉnh Phú Thọ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có Quyết định cấp đất của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) cấp theo Quyết định số 371/QĐ- UBND ngày 02/5/2002. Đây là đất cấp tái định cư cho các hộ phải di chuyển lòng hồ T tại khu Đ, xã T, huyện B (cũ).

Thửa đất có kích thước, chiều cạnh theo bản vẽ quy hoạch như sau:

Phía Bắc giáp đường kích thước 15m.

Phía Nam giáp thửa 31 (hộ ông Trần Văn T) kích thước 15m.

Phía Đông giáp thửa 27 (hộ ông Trần Văn T đang sử dụng) kích thước 26,66m.

Phía Tây giáp đường kích thước 26,66m.

Sau khi có Quyết định giao đất, thời điểm năm 2006 gia đình ông P chuyển đến ở trên diện tích đất này và đã xây dựng nhà cửa, công trình phụ trên toàn bộ diện tích đất 400m². Phần diện tích đất phía sau thì ông P, bà T2 làm chuồng trại chăn nuôi. Lý do của việc ông P, bà T2 xây dựng chuồng trại trên đất này là do gia đình nhà ông T, bà B ra ở trước rồi xây tường rào vây phần đất thửa số 31 rồi để lại phần đất trống vì tự ông T, bà B đã xác định ranh giới thửa đất của mình nên ông P, bà T2 xây chuồng trại từ phía sau bờ tường của ông T trở lại phần đất của ông P.

Tiếp giáp với phía Nam thửa đất của ông P là diện tích đất 400m² thuộc thửa đất số 31 được cấp Giấy chứng nhận mang tên hộ ông Trần Văn T được UBND huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) cấp ngày 28/8/2026 có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đất rừng kích thước 15m.

Phía Tây giáp đường kích thước 15m.

Phía Nam giáp thửa 32 kích thước 26,66m.

Phía Bắc giáp thửa 26 (đất ông Bàn Nho P) kích thước 26,66m.

Ông Bàn Nho P đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn T chấm dứt hành vi cản trở để ông P được cấp Giấy chứng nhận với diện tích 567,5m² theo như hiện trạng ông P đang sử dụng với chiều dài của thửa đất là 33,43m với lý do từ thời điểm năm 2006 vợ chồng ông P đã sử dụng diện tích này và sử dụng ổn định cho đến nay nhưng năm 2024 ông T làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã T đề nghị giải quyết ranh giới thửa đất số 26 (của ông P) và thửa số 31 (của ông T). Hơn nữa tại bản đồ V đo đạc năm 2007 cũng thể hiện diện tích đất nhà ông P sử dụng có chiều dài 33,43m.

Phía ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P mà chỉ đồng ý để ông P được sử dụng diện tích đất 400m² với chiều dài của thửa đất là 26,66m theo đúng như bản vẽ quy hoạch giao đất và có yêu cầu phản tố đề nghị ông P phải tháo dỡ chuồng trại chăn nuôi để trả lại cho ông T phần đất lấn chiếm có

diện tích 102,9m². Ông **T** thừa nhận thời điểm năm 2024 có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã **T**, huyện **B** (cũ) đề nghị UBND xã giải quyết mốc giới giữa hai gia đình và buộc ông **P** phải tháo dỡ chuồng trại chăn nuôi xây trên diện tích đất 102,9m² nằm trong phần đất mà ông **T** được cấp Giấy chứng nhận tại thửa số 31.

Về nội dung này, tại biên bản hòa giải ngày 27/12/2024 do Ủy ban nhân dân xã **T**, huyện **B**, tỉnh **Vĩnh Phúc** (cũ) lập thể hiện: “....liên quan đến đơn đề nghị về ranh giới giữa 02 thửa đất 26 và thửa 31 với ông **Trần Văn T** và ông **Bàn Nho P** có nguồn gốc là đất tái định cư thuộc dự án xây dựng hồ **T**. Thửa đất số 26 và thửa đất số 31 đều có diện tích 400m² với chiều dài 26,66m, chiều rộng 15m. Thửa đất của ông **T** đã được cấp Giấy chứng nhận; thửa đất của ông **P** chưa được cấp Giấy chứng nhận. Qua đối chiếu kết quả hiện trạng thửa đất của ông **P** có chồng lấn sang thửa đất của ông **T**”

Kết luận của UBND xã: Về ranh giới thửa đất 26 và thửa 31 là có sự chồng lấn về thực tế. Phần công trình của hộ ông **P** đã xây có chồng lấn lên thửa hộ ông **T**. Đề nghị ông **P** tháo dỡ phần công trình phụ trả lại ranh giới đúng theo quy hoạch được giao cho hộ ông **T**.

Giao công chức địa chính phối hợp cùng đại diện thôn và 02 gia đình đo đạc, giao mốc giới tại thực địa theo đúng ranh giới quy hoạch”

Sau khi hòa giải, ngày 28/12/2024 UBND xã tiến hành giao mốc giới cho ông **P** và ông **T** thể hiện” Chiều dài thửa đất của ông **P** và ông **T** là 26,66m; chiều rộng là 15m.

Tại biên bản hòa giải ngày 28/3/2025, UBND xã kết luận: “Thửa đất của hộ ông **P** và ông **T** được giao là đất tái định cư. Theo bản đồ quy hoạch các thửa đất được quy hoạch và giao là 400m², chiều dài 26,66m, chiều rộng 15m. Tuy nhiên ông **P** không đồng ý và cho rằng thửa đất sử dụng theo hiện trạng là đất của gia đình”.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông **Bàn Nho P** cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Diện tích đất thuộc thửa 26 mà ông **Bàn Nho P** đang quản lý, sử dụng là 588,5m² (tăng so với bản đồ quy hoạch là 188,5m²) có hình thể, chiều cạnh như sau:

Phía Đông giáp thửa số 27 (hiện nay hộ ông **Trần Văn T** đang quản lý, sử dụng) 23 - 3 kích thước 20,65m; 3- 4 kích thước 6,01m; 4 - 5 kích thước 6,67m. (trong bản vẽ quy hoạch theo quyết định số 371/QQĐ-UBND ngày 02/5/2002 thì diện tích đất của ông **P** không có cạnh 4- 5 kích thước 6,67m.

Phía Tây cạnh 10 - 9 kích thước 13,03m; 9 - 8 kích thước 15,22m; 8 - 7 kích thước 6,80m (trong bản vẽ quy hoạch là cạnh 21 - 1 kích thước 26,66m). Tuy nhiên ở cạnh này ông **P** sử dụng cả cạnh 1- 6 kích thước 6,77m (phần đất này thuộc thửa 31 của hộ ông **Trần Văn T**).

Phía Nam cạnh 5- 6 kích thước 15,45m (trong bản đồ quy hoạch là cạnh 1- 2 kích thước 15m).

Phía Bắc cạnh 10- 11 kích thước 15,23m (trong bản đồ quy hoạch là cạnh 22- 23 kích thước 15m).

Hộ ông **Trần Văn T** sử dụng thửa đất số 31 có diện tích 297m² (thiếu so với Giấy chứng nhận 102,9m²) có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đất rừng cạnh 24 - 25 kích thước 15m.

Phía Tây giáp đường kích thước 8,23m (trong Giấy chứng nhận và bản đồ quy hoạch là cạnh 1- 28 kích thước 15m)

Phía Nam giáp thửa 32 cạnh 25- 26 kích thước 26,66m.

Phía Bắc cạnh 4- 24 kích thước 11,48m.

Như vậy hộ ông **Bàn Nho P** đang sử dụng tăng diện tích so với bản đồ quy hoạch là 188,5m².

Sở dĩ có sự tăng diện tích so với Giấy chứng nhận là vì: Ông **Phúc L** ở cạnh phía Đông (thửa 27 diện tích 0,5m²); lấn ở cạnh phía Tây (đường giao thông, diện tích 70m²); lấn ở cạnh phía Nam (thửa đất 31 của ông **T**, diện tích 102,9m²).

Phần diện tích này có chiều cạnh và hình thể như sau:

Phía Đông giáp thửa 31 cạnh 2 – 5 kích thước 6,67m.

Phía Tây giáp đường, cạnh 1 – 6 kích thước 6,77m.

Phía Nam giáp thửa 31 cạnh 5 – 6 kích thước 15m.

Phía Bắc giáp thửa 26 của ông **P** cạnh 1 – 2 kích thước 15m.

Như vậy phần diện tích đất lấn chiếm của thửa 31 có hình thể 1 – 2 – 4 – 5 – 6 – 1, trên phần đất này có chuồng trại chăn nuôi do hộ ông **Bàn Nho P** xây dựng.

Xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện: Theo bản đồ quy hoạch và biên bản bàn giao mốc giới thì hộ ông **Bàn Nho P** được sử dụng diện tích đất 399,9m² giới hạn bởi các điểm 22- 23- 2- 1. Hộ ông **Trần Văn T** được sử dụng diện tích 399,9m² giới hạn bởi các điểm 1- 2- 4- 24- 25- 28- 6- 1.

Tuy nhiên thực tế hộ ông **Bàn Nho P** đang sử dụng cạnh phía Tây và cạnh phía Đông dài 33,43m (dài hơn so với mốc giới được giao là 6,77). Phần kích thước vượt quá mốc giới được giao nằm trong thửa đất số 31 của hộ ông **Trần Văn T** và có chỉ giới 1- 6 kích thước 6,77m; 4- 5 kích thước 6,67m.

Phía ông **P** cho rằng tại bản đồ VN2000 đo vẽ năm 2007 thì diện tích hộ ông **P** đang sử dụng là 567,5m² nên không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông **T** về việc tháo dỡ phần chuồng trại chăn nuôi để trả lại cho ông **T** diện tích đất 102,9m².

Về nội dung này, xác minh tại Ủy ban nhân dân xã **B** thể hiện: “*Tại bản đồ hệ tọa độ VN2000 được đo vẽ năm 2007, kết thúc năm 2009 thể hiện diện tích đất thuộc thửa đất 26 theo bản vẽ quy hoạch giao bổ sung đất ở các hộ phải di chuyển trong lòng Hồ T tại Khu D (nay là thửa số 163 tờ bản đồ số 52) ông Bàn*

Nho P sử dụng diện tích là 567,5m², thửa số 31 theo bản vẽ quy hoạch giao bổ sung đất ở các hộ phải di chuyển trong lòng Hồ T tại Khu Đ (nay là thửa 177, tờ bản đồ số 52) hộ ông Trần Văn T đang sử dụng 404,1m², thửa số 32 theo bản vẽ quy hoạch giao bổ sung đất ở các hộ phải di chuyển trong lòng Hồ T tại Khu Đ (nay là thửa 178, tờ bản đồ số 52) diện tích 562,4m² (đây là hiện trạng các bên đang sử dụng chứ không phải diện tích đất được giao theo Quyết định số 371/QĐ-UB ngày 02/5/2002 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), các thửa đất này đều có chiều rộng là 15m, chiều dài là 26,66m với tổng diện tích là 400m²”

Mặc dù diện tích đất cấp cho hộ ông Bàn Nho P nhưng các con của ông P, bà B là Bàn Phúc T3, Bàn Trọng C1 và Bàn Thị M1 đều có quan điểm trình bày đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với lý do nhà đất là của ông P, bà B, những công trình trên đất cũng do ông P, bà B xây dựng, anh T3, anh C1 và chị M1 không đóng góp gì. Do đó Tòa án không đưa anh T3, anh C1 và chị M1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Như vậy mặc dù các chiều cạnh thửa đất của ông P được giao có chiều dài là 26,66m nhưng thực tế ông P đang sử dụng chiều dài là 33,33m (dài hơn so với mốc giới được giao là 6,67m) kéo theo chiều rộng của thửa đất là 15m nên có căn cứ để khẳng định ông P, bà B đã sử dụng lấn sang phần đất của ông T, bà T2 tại thửa 31 với diện tích là 102,9m² nên cần buộc ông P, bà Ba P1 trả lại cho ông T, bà T2 diện tích đất này.

Ông P, bà B đã xây dựng chuồng trại với diện tích 118,6m² (gồm 102,9m² lấn sang thửa số 31 của ông T; 15,7m² lấn ra đường giao thông).

[4] Về yêu cầu phản tố của ông T: Ông T có yêu cầu phản tố đề nghị ông P, bà Ba P1 có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ chuồng trại này để trả lại đất cho ông T, bà T2. Với yêu cầu này thì ông P, bà Ba K đồng ý với lý do chuồng trại này đã xây dựng từ năm 2006 và đã được ghi nhận tại bản đồ VN2000. Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T thì yêu cầu ông T, bà T2 phải thanh toán trả cho ông P, bà B giá trị chuồng trại gấp 10 lần của Hội đồng định giá.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 29/5/2026 thể hiện: Đất ở trị giá 6.000.000 đồng/m². Chuồng trại chăn nuôi 262.350 đồng/m². Như vậy diện tích đất mà ông P, bà B tranh chấp với ông T, bà T2 có trị giá là 617.400.000 đồng.

Ông P yêu cầu ông T, bà T2 phải thanh toán gấp 10 lần giá trị chuồng trại chăn nuôi của Hội đồng định giá; phía ông T, bà T2 không đồng ý thanh toán với số tiền mà ông P đưa ra mà chỉ đồng ý với giá tiền theo như Hội đồng định giá. Với yêu cầu này của ông P là không có căn cứ để chấp nhận bởi lẽ chuồng trại là tường gạch chỉ lợp bloximãng xây dựng từ thời điểm năm 2006. Mức bồi thường được tính theo thiệt hại thực tế theo quy định tại Điều 585 của Bộ luật Dân sự. Khi ông P, bà B xây dựng chuồng trại thì theo như trình bày của ông T

là có nhắc nhở về việc này do nề nang tình hàng xóm nên ông T không có biện pháp triệt để mà vẫn đồng ý để ông P sử dụng chuồng trại này.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T đồng ý thanh toán cho ông P đối với diện tích xây dựng thực tế 118,6m² với số tiền là 31.115.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bàn Nho P về việc để ông P bà T2 sử dụng phần diện tích đất xây dựng chuồng trại là 102,9m². Điều này cũng đồng nghĩa với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T được chấp nhận.

Buộc ông Bàn Nho P, bà Diệp Thị Ba P1 trả cho ông Trần Văn T, bà Diệp Thị T2 diện tích đất lấn chiếm là 102,9m² có trị giá là 102,9m² x 6.000.000 đồng/m² = 617.400.000 đồng.

Diện tích đất có hình thể và kích thước như sau: cạnh 1- 2 kích thước 15m; cạnh 2- 5 kích thước 6,67m; cạnh 5- 6 kích thước 15,45m; cạnh 6- 1 kích thước 6,77m. Trên phần đất có chuồng trại chăn nuôi, ông T, bà T2 được sử dụng và có trách nhiệm thanh toán trả cho ông P, bà B số tiền 31.115.000 đồng.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Bàn Nho P không đề nghị Tòa án giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Bàn Nho P không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004801 ngày 05/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T được chấp nên không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng. Ông Bàn Nho P, bà Diệp Thị Ba P1 chịu 20.000.000 đồng + 4% (217.400.000 đồng = 8.696.000 đồng) = 28.696.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164; 166; 175; 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 2024; 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 lệ phí Tòa án, xử:

1. Không nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bàn Nho P về việc yêu cầu ông Trần Văn T chấm dứt hành vi cản trở đối với quyền sử dụng diện tích đất 102,9m² vị trí đất tại khu Q, thôn Đ, xã B, tỉnh Phú Thọ

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T. Buộc ông Bàn Nho P, bà Diệp Thị Ba P1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 102,9m² giới hạn bởi các điểm 1- 2- 4- 5- 6- 1 thuộc thửa số 31, tờ bản đồ QH Đồng Lũng (nay là thửa

177, tờ bản đồ 52) vị trí đất tại khu Đ, thôn Đ, xã B, tỉnh Phú Thọ có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp thửa đất 31 giới hạn bởi điểm 4- 5 kích thước 6,67m.

Phía Tây giáp đường giới hạn bởi điểm 1-6 kích thước 6,77m.

Phía Nam giáp thửa 31 giới hạn bởi điểm 5- 6 kích thước 15,45m.

Phía Bắc giáp thửa 26 kích thước 15m.

(Có sơ đồ theo mảnh trích đo địa chính do Công ty cổ phần Đ đo vẽ ngày 29/5/2026).

Ông Trần Văn T, bà Diệp Thị T2 được sử dụng chuồng trại chăn nuôi do ông Bàn Nho P, bà Diệp Thị B xây dựng trên diện tích đất này và có trách nhiệm thanh toán giá trị chuồng trại chăn nuôi cho ông Bàn Nho P, bà Diệp Thị B số tiền 31.115.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bàn Nho P phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004801 ngày 05/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Án phí đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T: Ông T được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai số 000445 ngày 13/7/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Ông Bàn Nho P, bà Diệp Thị Ba P1 chịu 28.696.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Bàn Nho P, bà Diệp Thị B có đơn đề nghị Thi hành án, nếu ông Trần Văn T, bà Diệp Thị T2 không thanh toán khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 8- Phú Thọ;
- THA Dân sự tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Nữ Hương Huyền