TÒA ÁN NH DÂN **KV2** **TỈNH PT**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2025/DS - ST
Ngày 30/9/2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NH DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KV2 - PT

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đình Y
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Dũng
Ông Nguyễn Tiến Dũng
- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Hoàng Diệp - Thư ký của Tòa án nhân dân KV2 - PT

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân KV2 - PT tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Phương Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân KV2 - PT đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2024/TLST - DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử D đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2025/QĐXXST - DS ngày 14 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16 ngày 29 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 22 ngày 10 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Tiến V, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1978; Đều ĐKHKTT: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Văn Ph, sinh năm 1978 - Luật sư Công ty luật TNHH H, Đoàn luật sư tỉnh PT; Địa chỉ: Số 01, ngõ 148, phố M Lang, phường Tiên Cát, T phố V Trì, tỉnh PT (nay là Phường T, tỉnh PT). Văn bản ủy quyền ngày 02/12/2024.

- *Bị đơn:*

1. Bà Triệu Thị H, sinh năm 1969; Nơi ĐKHKTT: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT).

2. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1961; Nơi ĐKHKTT: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Văn bản ủy quyền ngày 26/11/2024.

3. Ông Bùi Văn B, sinh năm 1967; Nơi ĐKHKTT: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Quang L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Văn bản ủy quyền ngày 16/10/2024.

4. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1965; Nơi ĐKHKTT: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT).

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 (vợ ông T). Địa chỉ: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT)

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969 (vợ ông B). Địa chỉ: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Chỗ ở hiện nay: 162, đường Song Hành, khu phố 5, phường Trung Mỹ Tây, Quận 12, T phố Hồ Chí M.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Quang L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Văn bản ủy quyền ngày 12/11/2024.

3. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1971; (vợ ông D). Địa chỉ: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT).

4. Anh Bùi Đức Đ, sinh năm 1992 (con bà H). Địa chỉ: Hồng Hà, T phố Hạ L, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường Hạ L, tỉnh Quảng Ninh).

5. Anh Bùi Đức Anh (con bà H). Địa chỉ: Khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT).

6. Uỷ ban nhân dân xã S, huyện L (nay là UBND xã P, tỉnh PT). Người được ủy quyền là ông Vương Quang Hải - chuY viên phòng kinh tế. Theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2025.

Ông V, ông P, ông L, bà H, ông D, anh Anh có mặt; Bà H, anh Đ, ông Hải, bà Ng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguY đơn ông Nguyễn Tiến V trình bày:

Ông Nguyễn Tiến V và bà Nguyễn Thị Thu H có thửa đất số 93, tờ bản đồ số 83, diện tích 243m2; Địa chỉ khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Nguồn gốc đất là anh trai Nguyễn Tiến Đức cho ông năm 2000, cùng năm ông V ra làm căn nhà 3 gian trồng mộc nhưng chưa sinh sống, đến năm 2003 vợ chồng ông mới ra lợp thêm mái plô để ở. Thời điểm ra làm nhà (năm 2000) gia đình ông B và nhà bà T H đã xây tường, công trình ngăn cách, không rõ các hộ xây từ năm nào. Năm 2007 gia đình anh trai (ông Đức) chính thức làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông V toàn bộ thửa đất trên, ngày 15 tháng 01 năm 2008 thửa đất được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AL 590661, mang tên ông Nguyễn Tiến V và bà Nguyễn Thị Thu H. Quá trình sử D đất gia đình anh không để ý, sau này đo đạc lại thấy thiếu khoảng 42, 43m2. Hiện gia đình ông V, bà H xác định nguY nH thiếu đất do 4 hộ hàng xóm lấn chiếm, cụ thể: Gia đình bà Triệu Thị H lấn khoảng 16m2 làm sân, gia đình ông Nguyễn Văn T lấn khoảng 16m2 làm nhà và vườn, gia đình ông Bùi Văn B lấn khoảng 9m2 làm nhà và khu vệ sinh, gia đình ông Nguyễn Văn D lấn khoảng 2m2 làm nhà và khu vệ sinh. Gia đình ông V đã nhiều lần đề Ng 4 gia đình trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm, nhưng các hộ gia đình cho rằng không lấn chiếm, nên không trả. Ông đã làm đơn ra UBND xã S (nay là xã P), Ủy ban đã tiến hành hòa giải 2 lần nhưng không T.

Nay ông Nguyễn Tiến V và bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện đề Ng Tòa án nhân dânhuyện L (nay là TAND KV2 - PT) buộc các hộ trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm, cụ thể sau khi tòa án tiến hành đo đạc: Gia đình bà Triệu Thị H lấn 13,1m2, gia đình ông Nguyễn Văn T lấn 16,8m2, gia đình ông Bùi Văn B lấn 7,6m2, gia đình ông Nguyễn Văn D lấn 2,9m2. Phần nào còn đất thì trả bằng đất, phần nào đã xây dựng công trình tháo dỡ được thì phải tháo dỡ, không tháo dỡ được thì thanh toán bằng tiền.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Bà Triệu Thị H trình bày: Gia đình bà đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất số Đ 272415 ngày 15/11/2004, tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 83, tổng diện tích là 219m2; Địa chỉ: khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Nguồn gốc đất do Nhà nước cấp từ những năm 1991 (hiện không giữ lại có giấy tờ gì), đứng tên chủ hộ Trần Thị H. Năm 1997 gia đình bà xây nhà và ở ổn định từ đó. Giáp ranh phía trước nhà bà H là nhà ông V, bà H; khi làm nhà ông V và anh trai ông V (ông Đức) tự ý đo đất nhà bà rồi mới xây dựng bức tường ngăn cách giữa 2 nhà. Sau này ông V, bà H có xây nhà ở kiên cố (bà H không nhớ năm), khi đó ông V, bà H cũng tự ý lên đo lại đất nhà bà 1 lần nữa, và cũng không được sự đồng ý của gia đình bà. Thời điểm xây nhà ông V, bà H đập bức tường rào ngăn cách giữa nhà bà và nhà ông D. Sau đó xây dựng trên nền móng của bức tường cũ, để ngăn cách ranh giới của các hộ từ đó đến nay. Phần đất nhà bà sử D hoàn toàn H pháp từ năm 1991, được cơ quan địa chính cắm mốc và cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật. Nay phía gia đình ông V, bà H khởi kiện cho rằng gia đình bà lấn chiếm đất là không đúng, gia đình bà không lấn chiếm đất như ông V trình bày.

- Bà Nguyễn Thị H đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Nguyễn Đức T, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Gia đình bà có thửa đất số 313, tờ bản đồ số 18, diện tích 229m2 (trong đó 200m2 đất ở và 29 m2 đất vườn); Địa chỉ: khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT); được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất số K 686856 ngày 25/10/1998. Nguồn gốc đất được Nhà nước cắm từ năm 1991. Năm 1992 gia đình bà làm 3 gian nhà tạm, khi đó còn một ít gạch thừa gia đình bà xây đoạn bờ rào giáp nhà ông Đức (anh trai ông V) chưa được cấp cho ai, vẫn là đất của công. Năm 2010 gia đình bà bỏ ngôi nhà cũ và xây mấy gian nhà mái bằng, khi đó nhờ thợ và anh em nội ngoại đến giác móng, thời điểm đó ông V, bà H đã đến ở nhiều năm, cũng có mặt và không có ý kiến gì, sau khi xây nhà gia đình bà sử D ổn định từ đó đến nay. Đến ngày 06/3/2024 UBND xã S (nay là xã P, tỉnh PT) gọi ra đình Ti lên làm việc, lý do vì gia đình ông V, bà H có đơn tranh chấp đất. Khi ra UBND xã S họp hòa giải ông chủ tịch và địa chính xã cho bà H xem giấy chuyển nhượng giữa ông Đức và ông V (ông Đức là anh trai ông V), bà thấy chữ ký giáp ranh của chồng bà (ông T) là giả mạo, tuy nhiên bà không đề Ng giám định. Bà được biết khi cấp đất nhà anh Đức được cấp 200m2, nhưng khi chuyển nhượng cho nhà anh V là 242m2, khi đó bà có hỏi thì ông V trả lời không biết, ông đưa cho địa chính làm thế nào thì làm. Năm 2024 Nhà nước đo đất để lập bản đồ số thì nhà bà vẫn thiếu đất. Cùng thời điểm sau đó, anh V tự thuê đo đạc về đo đất các hộ xung quanh, khi đo gia đình bà đi vắng, anh V tự ý nhảy vào nhà đo đạc và cho rằng nhà bà lấn chiếm. Nay ông V, bà H khởi kiện gia đình bà lấn chiếm đất là không đúng, đề Ng Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận theo quy định của pháp luật.

- Ông Bùi Quang L đại diện theo ủy quyền ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Gia đình ông Bùi văn B và bà Nguyễn Thị T có thửa đất số 105, tờ bản đồ số 83, diện tích 262m2; Địa chỉ: khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 15/01/2015. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Thắng và bà Bùi Thị V từ năm 1993. Đến

năm 1995 ông B, bà T và mẹ bà T có xây nhà ở từ đó đến nay, không có tranh chấp gì, thời điểm đó mẹ ông (bà T đã mất) và mẹ đẻ ông Nguyễn Tiến V đã thống nhất ranh giới. Sau này nhà anh V ra ở, xây nhà các bên cũng không có ý kiến gì về đất đai.

Nay ông V, bà H khởi kiện cho rằng gia đình Bùi văn B và bà Nguyễn Thị T lấn đất là không có cơ sở; ông B, bà T không nhất trí. Đề Ng Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Gia đình ông có thửa đất số 79, tờ bản đồ số 83, diện tích 224m2 (trong đó 200m2 đất ở và 24 m2 đất vườn), địa chỉ khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 15/11/2004. Đất nhà ông phía Đ Bắc giáp đất nhà ông Hùng, bà Lương. Phía Đ Nam giáp đất nhà ông H và nhà ông V 1 góc khoảng 2m. Phía Tây giáp đường xóm. Phía Tây Nam giáp nhà bà H, ông Vụ. Nguồn gốc thửa đất là gia đình liệt sỹ nên được cắm đất từ năm 1991. Năm 1996 gia đình ông ra ở và xây 3 gian nhà tạm, danh giới nhà ông và nhà ông V khi đó tiếp giáp có 2m2 bằng hàng rào cúc tần. Đến năm 2004 gia đình ông xây 3 gian nhà kiên cố, từ đó gia đình ông không có tranh chấp đất với hàng xóm. Nay ông V, bà H khởi kiện cho rằng gia đình ông lấn khoảng 2m2 đất là vu khống, không có cơ sở. Đề Ng Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu của ông V, bà H.

- *Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Bùi Đức Đ và anh Bùi Đức Anh như sau:* Hai anh thống nhất với lời trình bày của mẹ đẻ là bà Triệu Thị H. Quan điểm không có sự lấn chiếm, gia đình ông V khởi kiện là không đúng.

- *Ý kiến của Uỷ ban nhân dânxã S, huyện L trình bày:*

Theo hồ sơ địa chính năm 1998 lưu lại các hộ đã có tên trên hồ sơ địa chính, còn cụ thể thời gian sinh sống năm nào UBND xã không có căn cứ khẳng định. Về việc tranh chấp đất giữa các hộ mới phát sinh từ tháng 3 năm 2024. Sau khi nhận được đơn đề Ng của ông Nguyễn Tiến V, UBND xã đã phối H cùng các ban, ngành, đoàn thể, khu dân cư tiến hành hòa giải 2 buổi (kết quả hòa giải không T). Qua kiểm tra thực tế trên phần đất về cơ bản các hộ đã xây dựng công trình kiên cố. Việc đo đạc UBND xã không được thực hiện được do không có phương tiện đo đạc, UBND cũng hướng dẫn công dân liên hệ đơn vị đo đạc để được trích đo thửa đất làm cơ sở giải quyết, nhưng các hộ không thực hiện nên không đủ cơ sở xác M việc thiếu, thừa đất của các hộ. UBND xã hướng theo phương án hòa giải đề Ng các hộ sử D theo hiện trạng sử D đất đã có. Hiện nay trên địa bàn xã đang sử D đồng hành 02 loại bản đồ địa chính năm 1998 và bản đồ địa chính năm 2004. Hiện nay 2 loại bản đồ này đang có sự sai số có nhiều nguY nH như: Do sai số cơ học trong quá trình đo đạc, do công tác lập quy hoạch, công tác giao đất, cấp giấy chứng nhận thời điểm trước đây còn chưa chặt chẽ, công nghệ thủ công, độ chính xác không cao. Nên có thể xảy ra việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, sử D đất có sự sai lệch giữa bản đồ cũ và bản đồ mới với hiện trạng sử D đất của các hộ đang sử D không khớp nhau. Ngoài ra dự án cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất trên địa bàn xã S chưa được hoàn thiện nên còn một số hộ đang sử D giấy chứng nhận cũ đã được cấp từ năm 1998. Quan điểm UBND xã đề Ng các hộ sử D theo hiện trạng đất đã ổn định từ nhiều năm nay, tránh gây mâu thuẫn ảnh hưởng an ninh trật tự địa phương.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguY đơn phát biểu quan điểm bảo vệ: Đề Ng Tòa án xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến V và bà Nguyễn Thị Thu H. Cho rằng theo giấy chứng nhận QSD đất hộ ông V đang thiếu khoảng 42m2 và hiện so với bản đồ địa chính năm 1998, Giấy chứng nhận QSD đất hộ bà Triệu Thị H, hộ ông Nguyễn Văn D đang thừa.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân KV2 PT phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề Ng Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến V và bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu *g*ia đình bà Triệu Thị H trả 13,1m^2 đất, gia đình ông Nguyễn Văn T trả 16,8m^2 đất, gia đình ông Bùi Văn B trả 7,6m^2 đất và gia đình ông Nguyễn Văn D trả 2,9m^2 đất.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông V bà H không được chấp nhận nên phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án như bản tự khai được công bố tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: NguY đơn ông Nguyễn Tiến V, bà Nguyễn Thị Thu H; các bị đơn bà Triệu Thị H, ông Nguyễn Đức T, ông Bùi Văn B, ông Nguyễn Văn D và phần đất đang tranh chấp giữa các bên đều ở khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dânhuyện L, tỉnh PT (nay là TAND KV2 - PT). Quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử D đất".

[1.2]. Về tư cách tố tụng: Trong quá trình giải quyết Tòa án đã đưa bà Nguyễn Thị H (vợ ông T), bà Nguyễn Thị T (vợ ông B), bà Nguyễn Thị Ng (vợ ông D), anh Bùi Đức Đ và anh Bùi Đức Anh (con bà H) vào làm những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù H quy định của pháp luật.

Đối với UBND xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT) trong quá trình giải quyết vụ án xác định có sự không khớp, chênh lệch liên quan bản đồ địa chính. Để bảo đảm quyền và lợi ích H pháp của các bên đương sự Tòa án đưa vào người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án xét thấy là hoàn toàn phù H.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã tự khai và Tòa án tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải theo Luật định, hai bên đương sự không thống nhất được về nội dung vụ án. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Tại phiên tòa bị đơn là bà Triệu Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Bùi Đức Đ (con bà H) vắng mặt lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được Tòa án tống đạt H lệ các văn bản tố tụng. Ngoài ra các đương sự vắng mặt khác đều có văn bản ủy quyền và người được ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Hội

đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này là phù H theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét về nguồn gốc các thửa đất:

Qua lời trình bày của các đương sự và UBND xã S (nay là xã P, tỉnh PT), có thể xác định nguồn gốc các thửa đất đều do Nhà nước giao và mua. Tuy nhiên, hiện nay chỉ có gia đình ông D cung cấp được cho Tòa án quyết định giao đất của UBND huyện P, tỉnh Vĩnh Phú trước đây. Các hộ khác do khoảng thời gian đã lâu nên không còn lưu và Tòa án nhân dânhuyện L (nay là TAND KV2 - PT) cũng đã gửi quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ và nhiều lần gửi Công văn đến Văn phòng đăng ký đất đai để yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ là Hồ sơ cấp giấy chứng nhận của các bên đương sự. Nhưng đều nhận được văn bản trả lời là không tìm thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ ông D, ông B, ông H, ông Đức (anh ông V).

[2.2]. Xét về tính pháp lý của 5 thửa đất:

Hội đồng xét xử thấy rằng: Các thửa đất đều đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử D đất, cụ thể:

- Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 83, diện tích 243m2 (trong đó có 200m2 đất ở và 43 m2 đất trồng cây lâu năm); địa chỉ thửa đất: khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất số AL 590661 ngày 15 tháng 01 năm 2008; đứng tên người sử D đất ông Nguyễn Tiến V và bà Nguyễn Thị Thu H.

- Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 83, diện tích 219m2 (trong đó có 200m2 đất ở và 19 m2 đất vườn); địa chỉ thửa đất: khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất số Đ 272415 ngày 15 tháng 11 năm 2004; đứng tên người sử D đất hộ bà Triệu Thị H.

- Thửa đất số 313, tờ bản đồ số 18, diện tích 229m2 (trong đó có 200m2 đất ở và 29 m2 đất vườn); địa chỉ thửa đất: khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất số K 688656 ngày 25 tháng 10 năm 1998; đứng tên người sử D đất bà Nguyễn Thị H.

- Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 83, diện tích 224m2 (trong đó có 200m2 đất ở và 24 m2 đất vườn); địa chỉ thửa đất: khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 15 tháng 11 năm 2004; đứng tên người sử D đất hộ ông Nguyễn Văn D.

- Thửa đất số 105; tờ bản đồ số 83, diện tích 264m2 (trong đó có 200m2 đất ở và 64 m2 đất đất trồng cây lâu năm); địa chỉ thửa đất: khu 14, xã S, huyện L, tỉnh PT (nay là xã P, tỉnh PT). Được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất số BV 832796 ngày 15 tháng 01 năm 2015; đứng tên người sử D đất hộ ông Bùi Văn B.

[2.3]. Xét về hiện trạng sử D đất và diện tích trong Giấy chứng nhận QSD đất:

Để có căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bảo đảm quyền và lợi ích H pháp của các bên đương sự. Tòa án đã tiến hành thẩm định tài sản.

Kết quả xác định:

- Tổng diện tích đất thực tế hiện nay hộ ông Nguyễn Tiến V và bà Nguyễn Thị Thu H sử D là 202,0 m2 (mặt trước là 16,99m, mặt sau là 16,21m và 2 cạnh

chiều dài là 12,08m và 11,01m). So với Giấy chứng nhận QSD đất là 243m2, thiếu 41,0m2 đất.

- Tổng diện tích đất thực tế hiện nay hộ ông Bùi Văn B sử D là 278,7 m2 (mặt trước là 22,08m, mặt sau là 20,83 m và 2 cạnh chiều dài là 13,14m và 11,99m). So với Giấy chứng nhận QSD đất là 264m2, thừa 14,7 m2 đất.

- Tổng diện tích đất thực tế hiện nay hộ bà Triệu Thị H là 220,5 m2. So với Giấy chứng nhận QSD đất là 219m2, thừa 1,5m2 đất.

- Tổng diện tích đất thực tế hiện nay hộ bà Nguyễn Thị H là 228,3m2. So với Giấy chứng nhận QSD đất là 229 m2, thiếu 0,7 m2 đất.

- Tổng diện tích đất thực tế hiện nay hộ ông Nguyễn Văn D là 229,6m2. So với Giấy chứng nhận QSD đất là 224m2, thừa 5,6 m2 đất.

[2.4]. Xét diện tích đất thừa, thiếu của các hộ so với giấy chứng nhận QSD; Quá trình sử D đất và phần đất đang có tranh chấp:

- Đối diện tích đất của hộ bà Triệu Thị H, hộ ông Nguyễn Văn D hiện trạng sử D đất đang có thừa đất nhưng so với giấy chứng nhận QSD đất, nhưng diện tích thừa là không đáng kể (bà H thừa 1,5m2, ông D thừa 5,6 m2). Phía nguY đơn ông V, bà H cho rằng phần tranh chấp (đất lấn chiếm) hộ bà H là khoảng 16m2, hộ ông D là 2m2. Phần đất lấn chiếm này kéo dài theo chiều sâu từ phần cuối tường nhà ông V xuống khoảng 01m. Tuy nhiên, khi đo đạc thực tế thì các cạnh chiều sâu nhà ông V, bà H tương đối phù H với giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp (là 12,08m và 11,01m so với giấy chứng nhận QSD đất là 12,5m và 11,0m). Như vậy, vị trí thừa của hộ bà H, hộ ông D không nằm trong phần đang có tranh chấp và phần diện tích thừa của 2 hộ có thể ở vị trí khác hoặc do sai số đo đạc.

- Đối với diện tích đất của hộ bà Nguyễn Thị H: Giấy chứng nhận QSD đất năm 1998 diện tích là 229m2, phù H với bản đồ địa chính năm 1998. Hiện nay thực tế sử D đất của hộ bà Nguyễn Thị H là 228,3m2, thiếu 0,7 m2 đất so với giấy chứng nhận QSD đất. Việc thiếu này là không đáng kể, có thể là do sai số đo đạc. Như vậy, diện tích đất của hộ bà H sử D phù H với Giấy chứng nhận QSD đất đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất số K 688656 ngày 25 tháng 10 năm 1998 và hiện trạng sử D đất hiện nay.

- Đối với diện tích đất của hộ ông Bùi Văn B: Sau khi đo đạc thực tế hộ ông Bùi Văn B đang sử D là 278,7m2 đất. So với giấy chứng nhận QSD đất là 264 m2, thừa 14,7 m2. Phần thừa này xác định: Hiện cạnh chiều sâu tương ứng điểm 11,12 theo sơ đồ hiện trạng là 11,99m so với Giấy chứng nhận QSD đất là 11,0m (điểm 11,12) thừa 0,99 cm chiều sâu (điểm 12,12) nối với điểm còn lại của cạnh chiều rộng (điểm 15), diện tích đất thừa là 17,5m2. Như vậy, phần thừa này không nằm trong phần tranh chấp của 2 hộ.

- Đối với diện tích đất của hộ gia đình ông V: Hiện trạng sử D là 202,0 m2. So với Giấy chứng nhận QSD đất là 243m2, thiếu 41,0m2 đất. Sau khi tiến hành đo đạc, xem xét các tài liệu đã thu thập trong hồ sơ, thấy rằng:

Gia đình ông V được anh trai (ông Nguyễn Văn Đức) cho từ năm 2000, sau đó làm nhà và ra ở từ năm 2003. Đến năm 2007 làm thủ tục chuyển nhượng của anh trai (ông Đức) và được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 15/01/2008. Thời điểm từ khi ra ở và được cấp giấy chứng nhận QSD đất các hộ gia đình không có tranh chấp; ranh giới của các hộ đã thiết lập từ trước khi ông V và ở, sinh sống và vẫn giữ từ đó đến hiện nay. Sau này hộ ông V xây nhà và công trình xung quanh kiên cố trên phần đất hiện có. Trong quá trình sinh sống từ đó đến đầu năm 2024

không có tranh chấp gì về đất đai, UBND xã S (nay là xã P) cho biết tranh chấp phát sinh từ tháng 3 năm 2024, khi Nhà nước tiến hành đo đạc số hóa bản đồ địa chính. Mặc dù ông V cho rằng khi cấp giấy chứng nhận QSD đất ông phát hiện ra thiếu và có ý kiến nhưng xã trả lời (không có văn bản) là do sai sót của cán bộ, ông V không đưa ra được tài liệu nào có ý kiến về việc thiếu đất này tại thời điểm cấp đất và trong suốt quá trình sinh sống.

Xem xét hồ sơ chuyển nhượng quyền sử D đất giữa ông Nguyễn Văn Đức, bà Nguyễn Thị Hương và hộ ông Nguyễn Tiến V, bà Nguyễn Thị Thu H, thể hiện B bản kiểm tra hiện trạng ngày 26/10/2007 (được ốp theo bản đồ năm 2004) thì phần đất hộ ông V đã vẽ sang một phần đất hộ bà H.

Sau khi ốp bản đồ năm 2004 thì hộ bà H chỉ còn 137,0 m2 đất, thiếu 92,0 m2 và phần thiếu của hộ ông V một phần nằm trồng lên phần đất của hộ nhà bà H. Tuy nhiên, hiện hộ bà Nguyễn Thị H hiện trạng thực tế phù H với giấy chứng nhận QSD đất được cấp năm 1998 và bản đồ địa chính năm 1998. Như vậy bản đồ địa chính năm 2004 đang có sự không phù H.

[2.5]. Xét sự sai lệch giữa bản đồ địa chính năm 1998 và bản đồ địa chính năm 2004:

Để làm rõ việc sử D bản đồ năm 1998, năm 2004 và nội dung trồng lấn, không khớp diện tích đất của hộ bà T Thị H và hộ ông Nguyễn Tiến V, cũng như giá trị pháp lý của 2 bản đồ địa chính. Được người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã S (nay là xã P) cho biết:

Hiện nay trên địa bàn xã đang sử D đồng hành 02 loại bản đồ năm 1998 và bản đồ năm 2004. Hai loại bản đồ này đang có sự sai số, việc sai này có nhiều nguY nH như: Do sai số cơ học trong quá trình đo đạc, do công tác lập quy hoạch, công tác giao đất, cấp giấy chứng nhận thời điểm trước đây còn chưa chặt chẽ, công nghệ thủ công, độ chính xác không cao. Nên có thể xảy ra việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, sử D đất có sự sai lệch giữa bản đồ cũ và bản đồ mới với hiện trạng sử D đất của các hộ đang sử D không khớp nhau. Ngoài ra, dự án cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất trên địa bàn xã S chưa được hoàn thiện nên còn một số hộ đang sử D giấy chứng nhận cũ đã được cấp từ năm 1998.

Như vậy, bản đồ địa chính năm 2004 và B bản kiểm tra hiện trạng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông V ngày 26/10/2007 thể hiện diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị H là 137m2 và diện tích đất hộ ông Nguyễn Tiến V 243 m2 là không phù H với thực tế sử D đất của các hộ.

[2.6]. Xét về việc ốp bản đồ địa chính năm 1998 và bản đồ địa chính năm 2004:

- Về việc ốp bản đồ năm 1998: Ngày 15/8/2025 Công ty CP xây dựng Đại Bảo Phát có văn bản cho biết, *"Bản đồ năm 1998 là bản đồ giấy không có tọa độ nên việc ốp bản đồ năm 1998 vào bản vẽ hiện trạng hiện nay đang sử D là không được"*.

- Về việc ốp bản đồ năm 2004: Từ những pH tích và nhận định tại mục [2.5], bản đồ địa chính năm 2004 đang có sự sai sót, nên việc ốp bản đồ năm 2004 để xác định phần tranh chấp giữa hộ ông V và hộ bà H, hộ ông B là không chính xác, phù H.

[2.7]. Xét về nội dung khác trong vụ án:

- Về bức tường xây ngăn cách giữa hộ nhà ông B và hộ ông V. Ông B cho rằng bức tường ranh giới được xây từ năm 1995 và có đơn trình bày, xác nhận của

2 người thợ xây dựng, hiện cũng sinh sống tại địa phương. Tài liệu này cũng phù H với quá trình sử D đất của 2 hộ và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án.

- Ngoài ra ông V và người đại diện theo ủy quyền cho rằng theo bản đồ địa chính năm 1998 thì các hộ bà H, ông D chỉ có khoảng 200m2 đất. Nhưng sau khi bản đồ địa chính năm 2004 và giấy chứng nhận QSD đất của 2 hộ này năm 2004 diện tích đất lại tăng lên khoảng 20m2 là không chính xác. Tuy nhiên, UBND xã P có quan điểm quá trình kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử D đất những năm 1998 và năm 2004, UBND xã đã công khai phần diện tích đất kê khai của các hộ trong quá trình làm hồ sơ, không có ai có ý kiến gì. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất trong các đợt cấp tập trung cho các hộ được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Bà H, ông D cho rằng chữ ký giáp ranh tại B bản kiểm tra hiện trạng ngày 26/10/2007 trong sơ đồ chuyển nhượng đất của hộ ông Đức cho hộ ông V là không đúng, giả mạo chữ ký của ông D và ông T chồng bà H. Tuy nhiên, tại phiên tòa các bên không đề Ng giám định. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông V cũng thừa nhận thời điểm đó hồ sơ chuyển nhượng đất nhờ cán bộ xã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận còn việc ký giáp ranh hay đo vẽ thế nào ông V không nắm được.

Từ những nhận định và pH tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng: Không đủ căn cứ để xác định Hộ bà Triệu Thị H, hộ ông Nguyễn Văn D, hộ bà T Thị H và hộ ông Bùi Văn B có sự lấn chiếm đất của hộ ông Nguyễn Tiến V. Vì vậy, cần bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến V.

[2.8] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Yêu cầu của NguY đơn không được chấp nhận, nên phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản là phù H quy định pháp luật.

[3]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguY đơn không được chấp nhận nên phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 166, khoản 1 Điều 175, Điều 186 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 166; Điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

Khoản 1, 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Ng 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 D án phí và lệ phí Tòa án".

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến V, bà Nguyễn Thị Thu H về việc việc yêu cầu *g*ia đình bà Triệu Thị H trả 13,1m2 đất, gia đình ông Nguyễn Văn T trả 16,8m2, gia đình ông Bùi Văn B trả 7,6m2 đất và gia đình ông Nguyễn Văn D trả 2,9m2 đất.

Xác định không có việc lấn chiếm đất giữa hộ ông Nguyễn Tiến V, bà Nguyễn Thị Thu H và các hộ ông các hộ bà Triệu Thị H, ông Nguyễn Đức T, ông Bùi Văn B, ông Nguyễn Văn D.

Kiến Ng UBND xã P xem xét chỉnh lý lại bản đồ địa chính năm 2004 cho phù H với giấy chứng nhận QSD đất của hộ có sai sót, nhầm lẫn và thực tế sử D đất.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu của nguY đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản (Đương sự đã nộp đầy đủ).

* Về án phí: ông Nguyễn Tiến V, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo quy định của pháp luật. Được khấu trừ vào số tiền ông V đã nộp theo B lai thu tạm ứng án phí số BLTU/2023/0002981 ngày 10 tháng 5 năm 2024 của chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh PT (nay là Thi hành án dân sự tỉnh PT).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuY án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án để đề Ng Tòa án nhân dântỉnh PT xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh PT (Phòng giám đốc, kiểm tra, thanh tra và Thi T án);
- Các đương sự;
- VKSND KV2;
- VKSND tỉnh;
- Phòng THADS KV2;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Trịnh Đình Y