

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 95/2026/DS-ST
Ngày: 22/8/2026
V/v: “Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Phú Quảng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Xuân Đình

2. Ông Trương Quang Lương

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Thanh Tâm - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên toà: Bà Võ Thị Hoàng Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 22/8/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 235/2025/TLST - DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 213/2026/QĐXXST-DS ngày 10/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Minh H, sinh năm 1948 và bà Hoàng Thị H1, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Thôn Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là TDP Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Có mặt.

- Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Anh T, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số A M, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

- Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Minh H: Ông Hoàng Minh T1 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước số 01 tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Cẩm V, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Thôn Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là TDP Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt

Đại diện theo uỷ quyền của Bị đơn là: Ông Hồ Ngọc H2, sinh năm 1988. Địa chỉ: Thôn Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là TDP Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Quảng Trị; Địa chỉ: Số H đường P, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

+ Ông Hồ Ngọc H2, sinh năm 1988. Địa chỉ: Thôn Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là TDP Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Có mặt.

+ Ông Lê K, sinh năm 1929. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là TDP Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê K: Hồ Ngọc H2, sinh năm 1988. Địa chỉ: Thôn Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là TDP Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10/11/2025, bản tự khai và trình bày của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, cụ thể như sau:

Năm 1990, ông H và bà H1 được UBND thị xã Đ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 747 tờ bản đồ số 6, diện tích 1144m². Ngày 25/9/2013, ông H và bà H1 làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ để xin cấp lại theo số liệu đo đạc chính quy năm 2012, thêm tên vợ trên GCNQSDĐ và gia hạn thời gian sử dụng đất trồng cây hàng năm. Quá trình giải quyết đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ của ông/bà, cơ quan có thẩm quyền đã kiểm tra lại diện tích đất. Qua kiểm tra, diện tích đất của ông/bà có tăng từ 1144m² lên 1253,2m². Lý do của việc tăng diện tích này, theo xác nhận của UBND xã Đ (cũ) là sai số do đo đạc. Tại thời điểm ông H và bà H1 làm thủ tục đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ không ai có ý kiến, phản ánh, không có tranh chấp gì. Tất cả các hộ dân liền kề đều kí xác nhận giáp ranh, trong đó có ông Lê K (là ông N của bà V và hiện nay tặng cho đất đối với bà V). Do đó, ngày 30/12/2014, UBND thành phố Đ (cũ) đã cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H và bà H1 tại thửa đất 343, tờ bản đồ số 16, diện tích 1253,2m².

Sát cạnh thửa đất của ông H và bà H1 về phía Đông Bắc là thửa đất của vợ chồng ông Lê K và bà Phan Thị T2. Thửa đất của ông K, bà T2 được UBND thị xã Đ (cũ) cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 1990, tại thửa đất 746, tờ bản đồ số 6, diện tích 240m². Năm 2008, được UBND thành phố Đ (cũ) cấp đổi GCNQSDĐ thì thửa đất này thành thửa số 546, tờ bản đồ 31, diện tích 250,7m² (sau thời điểm gia đình ông/bà H, H1 xây hàng rào năm 1996). Hiện nay, theo bản đồ địa chính 2016 thì thửa đất số 546, tờ bản đồ 31 được đo đạc thành thửa số 242, tờ bản đồ số 17, diện tích 229.9m². Thửa đất này đã được ông K, bà T2 tặng cho bà Lê Thị Cẩm V. Bà V không sinh sống trên thửa đất 242, tờ bản đồ số 17 mà hiện đang sinh sống tại TDP Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là TDP Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị).

Quá trình sử dụng đất giữa gia đình ông/bà H, H1 và gia đình ông K, bà T2 không xảy ra tranh chấp gì. Ranh giới giữa hai gia đình cũng đã được hai gia đình xây dựng, trong đó có hàng rào bằng tường gạch (về phía Đông) được gia đình ông/bà H, H1 xây vào năm 1996. Năm 2013, khi ông/bà H, H1 làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ thì ông K cũng đã ký xác nhận giáp ranh giới, mốc giới sử dụng đất. Và từ khi gia đình ông/bà H, H1 được cấp đổi GCNQSDĐ từ năm 2014 cho đến nay, cũng không ai có ý kiến, phản ánh, khiếu nại gì.

Hiện nay, ông/bà H, H1 có nhu cầu tách thửa để tặng cho con thì bà Lê Thị Cẩm V không ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất nên ông/bà H, H1 không làm được thủ tục tách thửa. Lý do mà bà V không ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng

đất là vì bà V cho rằng hàng rào mà gia đình ông/bà H, H1 xây dựng (hàng rào về phía Đông) là nằm trên phần diện tích đất của gia đình bà V đã được cấp GCNQSDĐ, dẫn đến hai bên gia đình tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp đã được UBND phường Đ, tỉnh Quảng Trị tổ chức hoà giải nhưng không thành.

Nay ông H và bà H1 đề nghị Toà án Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị giải quyết tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất để xác định ranh giới giữa hai gia đình, làm cơ sở pháp lý để ông/bà H, H1 thực hiện các quyền sử dụng đất của mình, cụ thể:

+ Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông/bà H, H1 đã được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành theo quy định, các hộ liên kề đã ký xác nhận kết quả đo đạc (trong đó có ông K). Ngày 30/12/2014, UBND thành phố Đ (cũ) đã cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông/bà H, H1 tại thửa đất 343, tờ bản đồ số 16, diện tích 1253,2m². Nay kết quả đo đạc, thẩm định của Toà án phù hợp với hồ sơ địa chính, phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp của ông/bà H, H1, do đó việc dẫn đạc của ông H2 có diện tích đất tranh chấp là 16,2m² (giới hạn bởi các điểm 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 1) là không đúng. Ông H, bà H1 yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất theo hiện trạng hàng rào hiện nay (giới hạn bởi các điểm 2 – 3 – 4).

* Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Đồng ý với ý kiến trình bày của nguyên đơn.

* Ý kiến của Trợ giúp viên pháp lý cho nguyên đơn: Đồng ý với ý kiến trình bày của nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định ranh giới đúng theo GCNQSDĐ đã được UBND thành phố Đ (cũ) cấp vào năm 2014.

Ý kiến của bị đơn và ông Hồ Ngọc H2 – Là đại diện theo uỷ quyền của Bị đơn, và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Về nội dung khởi kiện của Nguyên đơn thì ông Hồ Ngọc H2 có ý kiến như sau: Giữ nguyên nội dung đã trình bày tại các bản tự khai đã nộp tại Toà án, cụ thể: Gia đình bà V và ông H2 có thửa đất số 546, tờ bản đồ số 31, diện tích: 250,7 m². Trong đó, có 240 m² đất ở và 10,7 m² đất trồng cây lâu năm (viết tắt là CLN). Vị trí thửa đất: thôn Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là TDP Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị), mang tên ông bà nội là ông Lê K và bà Phan Thị T2, được U trước đây cấp ngày 04/12/2008 và đã trao tặng cho bà Lê Thị Cẩm V vào ngày 01/08/2023 theo hồ sơ TA002.

Trong thời gian vừa qua, ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị H1 có nhu cầu tách thửa đất số 343 tờ bản đồ số 16 là thửa đất liền kề giáp ranh với gia đình ông/bà V, H2. Vậy nên ông H có nhờ bà V và ông H2 ký giáp ranh liền kề. Trong thời gian đó, bà V và ông H2 cũng có nhu cầu chuyển đổi số đo sang số hồng. Sau quá trình đo đạc và kiểm tra, kết quả cho thấy phần đất của gia đình bà V và ông H2 bị thiếu và phần thiếu đó nằm về phía phần đất của ông Đặng Minh H. Vậy nên, bà V và ông H2 đã không đồng ý ký giáp ranh liền kề. Vì vậy, bà V và ông H2 và ông Đặng Minh H đã gửi đơn lên UBND xã Đ

cũ nay là phường Đ để giải quyết tranh chấp. Ngày 19/09/2025, UBND phường Đ đã hòa giải tranh chấp nhưng không thành. Đến nay, ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị H1 khởi kiện lên Tòa án nhân dân Khu vực 1 tỉnh Quảng Trị để giải quyết tranh chấp.

Quá trình ông H và bà H1 xây hàng rào thì ông/bà không được thông báo, lý do thời gian này bà V chưa được ông K tặng cho đất, nên không biết. Quá trình ông H, bà H1 làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ năm 2013 thì trong hồ sơ ông K có ký xác nhận kết quả đo đạc của hộ liền kề, tuy nhiên tại thời điểm ký xác nhận ông K đã 84 tuổi, việc tiếp cận thông tin, đo đạc kỹ thuật là hạn chế. Việc ký tên được thực hiện trong điều kiện không được giải thích đầy đủ, cụ thể về vị trí mốc giới, ranh giới thửa đất, cũng như không có sự kiểm chứng, đối chiếu rõ ràng với thực địa và diện tích sử dụng thực tế. Do đó, việc ký xác nhận này không thể hiện đầy đủ, chính xác ý chí tự nguyện và sự hiểu biết rõ ràng về ranh giới đất, mà có khả năng xảy ra nhầm lẫn về vị trí, kích thước hoặc mốc giới cụ thể.

Ý kiến của ông H2: Theo kết quả đo vẽ thì hàng rào ông H, bà H1 xây dựng nằm trên đất của bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kích thước các cạnh ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì kích thước ranh giới giáp đường giao thông 17,73 (từ điểm 4 đến 21) là cơ bản đúng theo bản đồ và chấp nhận kích thước này; kích thước ranh giới giáp thửa đất 343 theo dẫn đặc phải thêm 2,30m (từ điểm 1 đến điểm 2) nữa mới cơ bản đúng theo bản đồ và chấp nhận kích thước này.

Vì vậy ông H2 thấy rằng nội dung đơn khởi kiện của ông H và bà H1 là không có căn cứ nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Yêu cầu ông H, bà H1 phá bỏ hàng rào xây dựng nằm trên đất của bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm được giới hạn bởi các điểm từ 1 – 2 – 4 – 1.

Ý kiến của ông Lê K – Người có quyền và nghĩa vụ liên quan tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2026 tại TAND khu vực 1 có nội dung: Nguồn gốc thửa đất 546, tờ bản đồ 31 ở địa chỉ Đ, Đ, Đ (cũ) mang tên ông Lê K và bà Phan Thị T2 là của ông K được cấp khi đi bộ đội về. Sau đó ông K có tặng cho cháu gái là Lê Thị Cẩm V hoàn toàn tự nguyện. Ông K thừa nhận hàng rào hiện tại đang có giữa hai thửa đất do ông H, bà H1 xây nhưng không nhớ rõ năm nào. Hàng rào xây trên đất của ông đã có sổ đỏ. Khi xây hàng rào thì ông H, bà H1 không báo chính quyền địa phương. Thời gian đó ông K không có ở nhà. Sau thời điểm đó ông K có trao đổi với ông H, bà H1 nhưng không được đồng ý, có báo cho chính quyền địa phương nhưng không nhớ rõ thời gian.

Ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đ tại Công văn số 63/CNVPhĐKĐĐ ngày 22/01/2026 có nội dung: Ông Lê K được UBND thị xã Đ cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 746 tờ bản đồ 06 diện tích 240m² đất ở. Năm 2008 cấp đổi thành thửa đất số 546, tờ bản đồ 31, diện tích 250,7m² (trong đó: đất ở 240,0m² và đất trồng cây lâu năm 10,7m²). Qua kiểm tra hồ sơ và Biên bản thẩm định đăng ký biến động ngày 23/9/2008 của VPĐKĐĐ thành phố Đ (cũ) thể hiện tăng 10,7m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thu hẹp bờ rào, giảm so với bản đồ địa chính 17,3m² do sai số giữa hai lần đo. Theo bản đồ địa chính năm 2016 của xã Đ thửa đất do đặc thành thửa đất số 242, tờ bản đồ 17, diện tích 229,9m².

Ông Đặng Minh H được UBND thị xã Đ cấp GCN đối với thửa đất 747, tờ bản đồ 06 diện tích 1114,0m² (trong đó: đất ở 200,0m² và đất trồng cây lâu năm 944,0m²). Năm 2014 cấp đổi thành Giấy chứng nhận thành thửa đất 343, tờ bản đồ 16 diện tích 1253,2m² (trong đó: đất ở 200,0m² và đất trồng cây lâu năm 1053,2m²). Tăng diện tích 139,2m². Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại đơn vị xác nhận diện tích tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sai số đo đạc.

Quá trình tiến hành tố tụng các bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án:

Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị tuân thủ trình tự tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán đã thực hiện thụ lý vụ án, thông báo thụ lý, gửi, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng phát sinh trong hoạt động tố tụng cho các đương sự và Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị đầy đủ, đồng thời chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại các Điều 195, 196, 197, 202, 208, 220 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng cơ bản đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng các Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 236 Luật đất đai 2024 đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà H1 về việc xác định ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất. Diện tích sử dụng đất của diện tích sử dụng đất của chị V giảm theo kết quả đo đạc địa chính năm 2012 còn 229,9m².

Đương sự chịu chi phí thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; kết quả tranh tụng tại phiên tòa và quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[I] Về tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn Lê Thị Cẩm V vắng mặt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê K vắng mặt nhưng đã có đại diện theo uỷ quyền là: Ông Hồ Ngọc H2 có mặt. Đồng thời vắng mặt Ủy ban nhân dân phường Đ lần thứ hai không có lý do chính đáng, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các

đương sự nói trên.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án được xác định có mối quan hệ tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Vì vậy, căn cứ khoản 9 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2025 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Không áp dụng về thời hiệu khởi kiện.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các hộ gia đình:

[2.1.1] Ông Lê K được UBND thị xã Đ (cũ) cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 746 tờ bản đồ 06 diện tích 240m^2 đất ở. Năm 2008 cấp đổi thành thửa đất số 546, tờ bản đồ 31, diện tích $250,7\text{m}^2$ (trong đó: đất ở $240,0\text{m}^2$ và đất trồng cây lâu năm $10,7\text{m}^2$). Qua kiểm tra hồ sơ và Biên bản thẩm định đăng ký biến động ngày 23/9/2008 của VPĐKĐĐ thành phố Đ (cũ) thể hiện tăng $10,7\text{m}^2$ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thu hẹp bờ rào, giảm so với bản đồ địa chính $17,3\text{m}^2$ do sai số giữa hai lần đo. Theo bản đồ địa chính năm 2016 của xã Đ thửa đất do đặc thành thửa đất số 242, tờ bản đồ 17, diện tích $229,9\text{m}^2$. Quá trình sử dụng đất và qua các lần đo đạc có thay đổi về diện tích, lý do sai sót (tăng, giảm) do đo đạc.

[2.1.2] Ông Đặng Minh H được UBND thị xã Đ (cũ) cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 747, tờ bản đồ 06 diện tích $1114,0\text{m}^2$ (trong đó: đất ở $200,0\text{m}^2$ và đất trồng cây lâu năm $944,0\text{m}^2$). Năm 2014 cấp đổi thành Giấy chứng nhận thành thửa đất 343, tờ bản đồ 16 diện tích $1253,2\text{m}^2$ (trong đó: đất ở $200,0\text{m}^2$ và đất trồng cây lâu năm $1053,2\text{m}^2$). Tăng diện tích $139,2\text{m}^2$. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại đơn vị xác nhận diện tích tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sai số đo đạc.

[2.1.3] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân khu vực 1 đã thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 02 thửa đất đang tranh chấp; Biên bản định giá tài sản. Kết quả: Thửa đất 343, tờ bản đồ 16 (*nay là thửa đất 343, tờ bản đồ 68*) của ông H, bà H1 có diện tích là $1253,2\text{m}^2$ (trong đó: đất ở $200,0\text{m}^2$ và đất trồng cây lâu năm $1053,2\text{m}^2$) đúng diện tích đất theo GCNQSD đất đã được cấp. Thửa đất 546, tờ bản đồ 31 (*nay là thửa đất 242, tờ bản đồ 69*) của bà V theo GCNQSD đất có diện tích $250,7\text{m}^2$ (trong đó: đất ở $240,0\text{m}^2$ và đất trồng cây lâu năm $10,7\text{m}^2$), nhưng theo kết quả đo vẽ của bản đồ địa chính đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thửa đất 242, tờ bản đồ 69 có diện tích $229,9\text{m}^2$, hiện trạng theo dẫn đạc của ông H2 có diện tích $221,9\text{m}^2$, chưa tính diện tích $16,2\text{m}^2$ các bên đang còn tranh chấp, lý do ông H2 dẫn đạc không đúng ranh giới theo bản đồ địa chính.

[2.1.4] Ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là $16,2\text{m}^2$ và là phần diện tích đã bị nguyên đơn xây dựng tường rào (phần đất tranh chấp thuộc loại đất trồng cây lâu năm, có một đoạn hàng rào chiều dài 13,26m; cao 1,5m là phần diện tích đất của bị đơn sau khi bị trừ giảm đi. Tuy nhiên, quá trình giải quyết đã chứng minh rằng theo tài liệu thu thập được tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/06/2012 thì ông Lê K đã ký vào biên bản giáp ranh đồng ý với hiện trạng sử dụng đất; Đồng thời, tại Công văn số 63/CNVPĐKĐĐ ngày

22/01/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ xác định cả thửa đất của ông H, bà H1 và Ông K trước đây, bà V hiện nay có sự biến động tăng (Tăng phần diện tích của ông H, bà H1); giảm (Giảm phần diện tích đất của bà V) và Sơ đồ thửa đất đã xác định ranh giới đã được Sở TN & MT phê duyệt thì diện tích sử dụng đất của phía nguyên đơn trùng với phần ranh giới mà hiện nay nguyên đơn đang sử dụng.

[2.1.5] Quá trình giải quyết vụ án xác định: Năm 1990 cả ông H, bà H1, ông K, bà T2 (là ông bà của bị đơn bà Lê Thị Cẩm V) được UBND thị xã Đ (cũ) cấp GNQSDĐ có địa chỉ tại xã Đ, thị xã Đ. Nguyên đơn khai nhận năm 1996 gia đình tiến hành xây hàng rào và từ đó đến nay không có tranh chấp gì.

Theo bản đồ địa chính của xã Đ (cũ) đã xác định ranh giới theo bản đồ địa chính do Sở TN&MT cung cấp trùng với hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn. Điều này hoàn toàn phù hợp với trả lời tại Công văn số 63/CNVPĐKĐĐ ngày 22/01/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Nội dung này cũng được thể hiện rõ tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/6/2012 khi ông Lê K ký vào biên bản trên với tư cách là người sử dụng đất tiếp giáp với thửa đất của ông/bà H, H1. Như vậy, ông H, bà H1 và ông K, bà T2 khi làm các giấy tờ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký giáp ranh liền kề với nhau thể hiện sự xác nhận thỏa thuận giữa các chủ sở hữu đất liền kề về ranh giới, mốc giới thực tế giữa các bên.

[2.1.6] Đối với ý kiến của ông Hồ Ngọc H2 có nội dung: Quá trình ông H và bà H1 xây hàng rào thì ông/bà không được thông báo, lý do thời gian này bà V chưa được ông K tặng cho đất, nên không biết. Quá trình ông H, bà H1 làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ năm 2013 thì trong hồ sơ ông K có ký xác nhận kết quả đo đạc của hộ liền kề, tuy nhiên tại thời điểm ký xác nhận ông K đã 84 tuổi, việc tiếp cận thông tin, đo đạc kỹ thuật là hạn chế. Việc ký tên được thực hiện trong điều kiện không được giải thích đầy đủ, cụ thể về vị trí mốc giới, ranh giới thửa đất, cũng như không có sự kiểm chứng, đối chiếu rõ ràng với thực địa và diện tích sử dụng thực tế. Do đó, việc ký xác nhận này không thể hiện đầy đủ, chính xác ý chí tự nguyện và sự hiểu biết rõ ràng về ranh giới đất, mà có khả năng xảy ra nhầm lẫn về vị trí, kích thước hoặc mốc giới cụ thể, Hội đồng xét xử thấy:

Quá trình ông H và bà H1 xây hàng rào thì ông/bà không được thông báo, lý do thời gian này bà V chưa được ông K tặng cho đất, nên không biết là đúng. Riêng những nội dung ông H2 nại ra là khi ký vào biên bản đo đạc xác định giáp ranh ông Lê K đã 84 tuổi, không còn minh mẫn, việc tiếp cận thông tin, đo đạc kỹ thuật là hạn chế...nhưng ông H2 không có căn cứ chứng minh, nên không có căn cứ chấp nhận lời nại này.

[2.1.7] Đối với ý kiến của ông Lê K, thấy rằng: Ông K thừa nhận hàng rào hiện tại đang có giữa hai thửa đất do ông H, bà H1 xây nhưng không nhớ rõ năm nào, nhưng ông cho rằng hàng rào xây trên đất của ông đã có sổ đỏ. Khi xây hàng rào thì ông H, bà H1 không báo chính quyền địa phương. Thời gian đó ông K không có ở nhà. Sau thời điểm đó ông K có trao đổi với ông H, bà H1 nhưng không được đồng ý, ông có báo cho chính quyền địa phương nhưng không nhớ rõ thời gian.

Tuy nhiên, xem xét các tài liệu, chứng cứ thu thập được, cho thấy: Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/6/2012 nhằm mục đích cấp đổi giấy CNQSD đất

đối với ông/bà H, H1 đã mô tả chi tiết mốc giới, ranh giới thửa đất, cụ thể: "...Từ điểm 8 đến điểm 8, 9, 10 là dấu sơn, ranh giới đi theo tim tường xây..." (BL 21). Như vậy tại thời điểm này hàng rào đã được ông/bà H, H1 xây dựng trước đó, kết quả đo vẽ, xác định ranh giới, mốc giới đã được ông Lê K ký xác nhận, trên cơ sở hồ sơ xác lập theo quy định, ông/bà H, H1 đã được cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất nói trên, đúng kích thước, đúng diện tích, đúng với bản đồ địa chính đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, vì vậy mọi ý kiến khai nại ra của ông Lê Khiêm N1 đã trình bày ở trên là không có căn cứ.

[2.1.8] Căn cứ vào Bản đồ địa chính, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Minh H, bà Hoàng Thị H1 và ông Lê K, bà Phan Thị T2 (ông bà nội của bị đơn V); Công văn của Chi nhánh VP đăng ký đất đai khu vực VI đã xác định có sai sót trong đo đạc dẫn đến diện tích không đủ và khẳng định ông H, bà H1 sử dụng đất đúng diện tích đã được cấp. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định ranh giới giữa ông H, bà H1 và bà Lê Thị Cẩm V theo quy định.

Như vậy, diện tích sử dụng đất của bà V sẽ giảm còn 229,9m² theo bản đồ địa chính đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là hoàn toàn đúng.

[2.2] Xem xét ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đ là có căn cứ cần chấp nhận.

[2.3] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 phát biểu tại phiên toà đề nghị hướng giải quyết vụ án là có căn cứ cần chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, thấy rằng:

Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông/bà H, H1 có quyền sử dụng thửa đất số 343, tờ bản đồ 68, diện tích 1253,2m² theo giấy CNQSD đất đã được cấp, tại vị trí đất tranh chấp ông/bà H, H1 được sử dụng đất theo ranh giới hàng rào xây hiện trạng được giới hạn bởi các điểm 2 – 3 – 4. Do đó phí bị đơn cho rằng diện tích 16,2m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn là không có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Đã chi phí hết 4.300.000đ, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải nộp để hoàn trả cho nguyên đơn theo quy định.

Trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, Điều 227, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự (Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025).
- Căn cứ Điều 166, Điều 170; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.
- Căn cứ Điều 11; Điều 26; Điều 31; điểm c khoản 2 Điều 139; Điều 235 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024.

- Các Điều 164, 175, 176 và 189 Bộ luật dân sự.
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị H1. Tuyên xử:

Ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị H1 có quyền sử dụng thửa đất số 343, tờ bản đồ 68, diện tích 1253,2m² theo giấy CNQSD đất đã được UBND thành phố Đ (cũ) cấp ngày 30/12/2014, tại vị trí đất tranh chấp ông/bà H, H1 được sử dụng đất theo ranh giới hàng rào xây hiện trạng được giới hạn bởi các điểm 2 – 3 – 4 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn Lê Thị Cẩm V phải nộp 4.300.000đ (bốn triệu, ba trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn Đặng Minh H và bà Hoàng Thị H1 theo quy định.

Trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn Lê Thị Cẩm V phải nộp phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

[4] Về quyền kháng cáo: Án sơ thẩm xử công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/8/2026). Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ cho họ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận về việc thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; người phải thi hành án có nghĩa vụ thi hành đầy đủ, kịp thời bản án, quyết định; trường hợp có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành thì bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND tỉnh Quảng Trị
- Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Trị;
- VKSND Khu vực 1, Quảng Trị;
- Tòa Dân sự - TAND tỉnh Quảng Trị;
- UBND phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị
- Các đương sự.....;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phú Quảng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Phú Quảng