

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11- PHÚ THỌ

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

Bản án số: 36/2025/DS-ST

Ngày 24-9-2025

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
buộc tháo dỡ tài sản trên đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Kim Thị Ánh Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Kim Khuyên và ông Nguyễn Trung Thành.

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Trang – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 11, tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 tham gia phiên toà:** Bà Khổng Thị Phú Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản trên đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Khổng Thị L, sinh năm 1990 (có mặt);

Nơi cư trú: Thôn X, xã L, tỉnh Phú Thọ.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn X, xã L, tỉnh Phú Thọ.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978 (vắng mặt)

- Anh Trần Cao C, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của anh C: Chị Khổng Thị L, sinh năm 1990 (có mặt)

Đều cư trú tại: Thôn X, xã L, tỉnh Phú Thọ.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2025)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn chị Khổng Thị L trình bày: Gia đình chị có thửa đất số 71, tờ bản đồ số 42, diện tích 131,6m²

tại thôn X, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn X, xã L, tỉnh Phú Thọ), trong đó có 100m² đất ở và 31,6m² đất trồng cây lâu năm. Nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng chị mua của ông Nguyễn Văn T1 ở xã X, huyện L (nay là xã L, tỉnh Phú Thọ). Vợ chồng chị nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 năm 2017. Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 28/9/2017, chị được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Không Thị L.

Sau khi mua đất thì ông T1 và đại diện UBND xã tiến hành đo đạc và giao mốc giới cho vợ chồng chị. Tại thời điểm đó, đất nhà chị và nhà anh T không có ranh giới vì trước đây thửa đất này ông T1 mua lại của bà Nguyễn Thị T2 là mẹ đẻ anh T chưa xây mốc giới. Đến năm 2020, vợ chồng chị xây 1 ngôi nhà ống 3 tầng, khi xây nhà vợ chồng chị có để lại 1 phần đất phía sau của ngôi nhà, giáp với thửa đất của anh T, diện tích khoảng 1,5m² để tạo không gian thoáng khí phục vụ mục đích chạy đường ống của máy hút mùi bếp, quạt thông gió. Khi xây nhà, vợ chồng chị đã nói với vợ chồng anh T về việc vợ chồng chị có để lại một phần diện tích đất thừa phía sau để đặt các thiết bị điện, việc này hai bên chỉ trao đổi bằng miệng. Quá trình sử dụng đất từ khi xây nhà đến tháng 11/2024 thì gia đình anh T có xây một nhà kho để đồ đạc và xây một bức tường của nhà kho tiếp giáp với thửa đất của chị. Bức tường này anh T xây sát với bức tường phía sau nhà chị và đã lấn vào phần diện tích mà vợ chồng chị để lại dẫn đến ảnh hưởng việc sử dụng đất và ảnh hưởng đến chu trình sử dụng các thiết bị điện cố định. Khi gia đình anh T xây tường, vợ chồng chị có sang nói chuyện với anh T về việc anh đã xây vào đất nhà chị nhưng anh T nhận đó là đất của mình và tiếp tục xây tường. Chị đã báo cáo thôn và xã nhưng anh T vẫn tiếp tục xây và đã hoàn thiện xong công trình này là nhà kho lợp tôn. Chị đã làm đơn đề nghị UBND xã tiến hành giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai gia đình. UBND xã đã tiến hành đo đạc mốc giới và tổ chức hòa giải nhưng không thành do anh T không đồng ý với kết quả đo đạc, không đồng ý tháo dỡ tài sản trên phần đất đã lấn chiếm và bỏ về.

Chị được Tòa án thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ về diện tích gia đình chị đang quản lý sử dụng là 124,6m² theo mốc giới 1, 9, 10, 11, 12, 13, 5, 6, 7, 1, diện tích giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khi xây nhà hai bên tường nhà chị không xây hết đất và gia đình anh T có lấn của chị một phần diện tích đất. Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất thì chị xác định vợ chồng anh T lấn chiếm của gia đình chị là 2,5m² theo giới hạn là 1, 2, 3, 7, 1; đối với phần diện tích phía tường nhà chị giáp với sân nhà anh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo sơ đồ hiện trạng giới hạn là 3, 4, 5, 6, 7, 3 có diện tích là 6,9m², đối với phần diện tích này chị không có yêu cầu gì tạm thời vẫn để cho gia đình anh T sử dụng. Căn cứ để chị L xác định gia đình anh T lấn chiếm đất

của gia đình chị là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị L được cấp. Chị L đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tại phiên tòa ngày 08/9/2025 chị L trình bày, quá trình Tòa án chuẩn bị xét xử vụ án thì gia đình anh T đã tự nguyện tháo dỡ phần tường xây, một phần mái của nhà kho, xây lùi lại về phía sau và đã trả lại đất cho gia đình chị. Sau khi Tòa án tạm ngừng phiên tòa và có thông báo cho chị về kết quả làm việc, đo đạc và xem xét phần diện tích đất mà gia đình anh T đã tháo dỡ hiện nay vẫn còn lấn sang đất của chị là 0,1m² theo giới hạn 1A, 2, 3, 7A, 1A trên sơ đồ hiện trạng, do diện tích lấn chiếm không đáng kể nên chị L không yêu cầu gia đình anh T phải tiếp tục tháo dỡ mà chị đồng ý với phần diện tích này theo ranh giới hai bên đang sử dụng và có yêu cầu anh T, chị H phải trả lại cho gia đình chị là 2,4m² đất lấn chiếm, chị đề nghị Tòa xác định ranh giới đất của gia đình chị phía sau ngôi nhà ba tầng là ranh giới đất anh T đã trả và gia đình chị đang sử dụng theo kết quả đo vẽ của Công ty đo đạc ngày 17/9/2025. Hiện nay chị xác định phần diện tích đất chị đang khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh T phải trả lại thì gia đình anh T không còn lấn chiếm nữa. Tuy nhiên chị không đồng ý rút đơn khởi kiện vì liên quan đến chi phí tố tụng mà chị đã nộp. Chị đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của chị và yêu cầu phía T chị H phải chịu chi phí tố tụng mà chị đã nộp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án trình bày: Gia đình ông có thửa đất số 376, tờ bản đồ số 42 tại thôn X, xã X, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn X, xã L, tỉnh Phú Thọ) đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/8/2022 với diện tích 543,9m², nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ ông cho tặng từ năm 2001, cùng năm đó ông kết hôn với bà Nguyễn Thị H. Sau khi được bố mẹ cho đất, vợ chồng ông xây dựng một ngôi nhà ống trên một phần thửa đất. Thời điểm bố mẹ ông cho đất ông chưa làm thủ tục sang tên và đất vẫn đứng tên bố của ông là ông Nguyễn Ngọc L1. Quá trình sử dụng đất đến năm 2022 ông được mẹ làm thủ tục thừa kế và đến ngày 22/8/2022 ông được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông là Nguyễn Văn T. Đến năm 2024 do ngôi nhà đã cũ nên vợ chồng ông đã xây dựng ngôi nhà mới và ngôi nhà đã hoàn thiện xong. Giáp với thửa đất của gia đình ông đang sử dụng là thửa đất của gia đình anh chị Luyến C1, thửa đất này trước đây là đất của bố mẹ ông chuyển nhượng cho ông T1, sau này ông T1 chuyển nhượng lại cho anh chị Luyến C1. Ông không biết hai bên chuyển nhượng năm nào, thời điểm ông T1 chuyển nhượng cho anh chị Luyến C1 thửa đất không có ranh giới gì, đất để không. Đến khoảng năm 2020 vợ chồng anh chị Luyến C1 có xây một ngôi nhà ông 3 tầng. Trước khi xây nhà, anh chị Luyến C1 có mời đại diện địa chính xã đến để đo đạc mốc giới, anh chị Luyến C1 đã xây đúng mốc giới đã cắm và hai bên không có tranh chấp gì. Khi anh chị Luyến C1 xây nhà đã xây hết đất, trước đây khi xây nhà anh chị Luyến C1 còn mượn đất của ông để đào rộng móng và

xây nhà, sau khi xây xong anh chị Luyến C1 lại san lấp lại trả cho ông. Tháng 11/2024 thì phần diện tích phía sau giáp với nhà anh chị Luyến Cường ông có xây một nhà kho có chiều rộng khoảng 5m, 4 bức tường có chiều cao hơn 2m, lợp tôn trong đó có một bức tường ông xây sát với bức tường phía sau nhà chị L, khi xây bức tường này gia đình anh chị Luyến C1 không có ý kiến gì. Sau khi xây hoàn thiện xong thì chị L có sang nhà ông nói là ông đã xây lấn sang đất nhà anh chị. Ông đã nói với chị L là nhà chị L đã xây hết đất của gia đình nhà mình, sau đó chị L làm đơn ra UBND xã đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai nhưng quá trình giải quyết vụ án ông thấy không đúng nên đã bỏ về không ký vào văn bản.

Ông được Tòa án thông báo về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 của Tòa án đối với thửa đất số 376, tờ bản đồ số 42 diện tích hiện trạng sử dụng của gia đình ông đang sử dụng là 591,1m², diện tích thừa so với diện tích gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ông có sự chênh lệch về diện tích là do sai số đo đạc, thực tế gia đình ông sử dụng đất ổn định, hợp pháp, liên tục không có thay đổi về chiều cạnh, mốc giới, không lấn chiếm, không tranh chấp với các hộ xung quanh, gia đình ông và các hộ xung quanh đã xây tường rào và có mốc giới sử dụng. Ông đồng ý với kết quả xem xét thẩm định và định giá của Tòa án.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Cao C là chị Khổng Thị L trình bày: Thông nhất như lời trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án bà H trình bày: Bà H thống nhất như lời trình bày của ông T. Quá trình Tòa án chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử vợ chồng ông bà Tuấn H1 xem xét và xác định có xây lấn vào một phần đất của gia đình chị L nên gia đình ông bà đã tự nguyện tháo dỡ và trả lại đất cho gia đình chị L, đến nay ông bà xác định không lấn chiếm đất của gia đình chị L. Đối với việc chị L yêu cầu ông bà phải chịu chi phí tố tụng ông bà không đồng ý vì ông bà đã tự nguyện tháo dỡ tài sản để trả lại đất cho chị L và chị L đi khởi kiện thì chị L phải chịu chi phí này.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 11 thụ lý vụ án dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản trên đất là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc thông báo thụ lý vụ án, thu thập tài liệu, chứng cứ theo đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật

tổ tụng dân sự từ khi khai mạc phiên tòa đến trước khi nghị án, đảm bảo vô tư, khách quan, đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Khổng Thị L về việc yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích 2,4m² đất lấn chiếm và tháo dỡ tài sản trên phần đất lấn chiếm tại thửa đất số thửa số 71, tờ bản đồ số 42 theo giấy chứng quyền sử dụng đất đứng tên bà Khổng Thị L tại thôn X, xã L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn X, xã L, tỉnh Phú Thọ); Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H đã tự nguyện tháo dỡ tài sản và trả lại diện tích 2,4m² đất lấn chiếm cho gia đình chị L; Xác định ranh giới phần diện tích đất phía sau của ngôi nhà ba tầng của gia đình chị L giữa hai thửa đất của gia đình chị L và gia đình ông T là đoạn thẳng từ điểm 1A-7A trên sơ đồ hiện trạng.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng: Chị Khổng Thị L có đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn T về việc vợ chồng ông T lấn chiếm của gia đình chị 2,4m² đất và tháo dỡ tài sản trên phần đất lấn chiếm tại thửa số 71, tờ bản đồ 42 thuộc thôn X, xã L, tỉnh Phú Thọ. Vì vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản trên đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính; Luật tư pháp và người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn ông Nguyễn Văn T vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại khoảng 1,5m² đất và tháo dỡ tài sản trên phần diện tích đất lấn chiếm, sau khi đo đạc phần đất đang tranh chấp do các bên đương sự chỉ dẫn và các đương sự thống nhất phần diện tích đang tranh chấp thì nguyên đơn yêu cầu ông T, bà H phải trả lại diện tích 2,5m² và tháo dỡ tài sản trên phần diện tích đất lấn chiếm. Tại phiên

tòa chị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T, chị H phải trả lại cho gia đình chị 2,4m² đất lấn chiếm. Nên Hội đồng xét xử xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông T bà H phải trả lại diện tích đất 2,4m² và và tháo dỡ tài sản trên phần diện tích đất lấn chiếm.

Quá trình tố tụng các đương sự đều thừa nhận: Đối với diện tích đất gia đình chị Khổng Thị L có nguồn gốc ban đầu là của bố mẹ ông T, sau đó bố mẹ ông T chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T1 là người cùng xã; đến năm 2017 ông T1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị L phần diện tích đất này, khi thực hiện việc mua bán hai bên có thực hiện việc đo và bàn giao mốc giới, sau đó đến ngày 28/9/2017 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Khổng Thị L đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 42 diện tích 131,6m²; Đối với thửa đất vợ chồng ông T đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là được nhận thừa kế từ gia đình bà T2 là mẹ anh T, ngày 22/8/2022 ông T được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T. Khi vợ chồng chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất này và thửa đất của vợ chồng ông T chưa xây dựng công trình gì và không có mốc giới cụ thể. Đến năm 2020 khi xây nhà gia đình chị L có đề nghị đại diện chính quyền địa phương đến đo đạc, tại thời điểm xây thì hai bên không xảy ra tranh chấp gì, chị L khẳng định có để lại một phần diện tích đất phía sau để tạo không gian thoáng khí phục vụ mục đích chạy đường ống của máy hút mùi bếp, quạt thông gió; Ông T, bà H xác định khi xây nhà thì gia đình chị L đã xây hết đất, sau đó vợ chồng ông T có làm một nhà kho và xây bức tường giáp với tường nhà ống 3 tầng phía sau của gia đình chị L, khi xây anh chị Luyến C1 không nói gì, đến khi ông bà xây xong thì gia đình chị L mới nói gia đình ông Lấn chiếm đất của gia đình chị L.

Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng của hai thửa đất thể hiện: Thửa đất của nguyên đơn được giới hạn bởi các điểm 1, 7, 6, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 1 có diện tích là 124,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích giảm. Thửa đất của bị đơn được giới hạn bởi các điểm 1, 7, 6, 5, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 8, 1 có diện tích 591,1m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích tăng. Nguyên đơn cho rằng diện tích đất bị đơn đã xây lấn sang phần đất của nguyên đơn nằm trong giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 7, 1 có diện tích 2,5m² trên sơ đồ hiện trạng; đối với phần diện tích phía tường của nguyên đơn giáp với sân nhà ông T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ hiện trạng theo giới hạn 3, 4, 5, 6, 7, 3 có diện tích 6,9m², đối với phần diện tích này chị L không có yêu cầu gì.

[3.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Qua xác minh tại địa phương nguồn gốc thửa đất của gia đình chị L và gia đình ông T sử dụng là của bố mẹ ông T là bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn L2 (đã chết). Quá trình sử dụng đất bà T2 ông L2 đã tách một phần thửa đất cho ông T và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 ở thôn N, xã X (nay là xã L), trong hồ sơ sổ sách thể hiện chuyển nhượng là 125m², sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 71, tờ bản đồ số 42 diện tích là 131,6m²; Tòa án tiến hành lấy lời khai của ông T1 và ông T1 khẳng định khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận thửa đất có chiều rộng là 5m, chiều dài là 26m. Khi chuyển nhượng xong ông T1 có nhờ địa chính xã đến đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đo diện tích là 131,6m² lúc đó ông L2 bà T2 không có ý kiến gì vì tại thời điểm đó đo theo mốc giới hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau. Đến năm 2017 ông T1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho chị L, khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng có nhờ Ủy ban nhân dân xã về đo đạc và giao mốc giới trên thực địa cho vợ chồng chị L. Khi chị L nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 thì giữa đất nhà chị L và nhà ông T không có ranh giới gì, năm 2020 vợ chồng chị L có xây ngôi nhà ba tầng, tại thời điểm xây dựng thì hai bên không có tranh chấp gì. Đến năm 2024 khi gia đình anh T có xây một nhà kho phía sau ngôi nhà ba tầng của chị L và xây một bức tường giáp với bức tường phía sau của nhà chị L, che hết phần cửa sổ gió của gia đình chị L, nên hai bên xảy ra tranh chấp. Sau đó chị L có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân xã X (nay là xã L) đã tiến hành đo đạc mốc giới và xác định gia đình chị L khi xây nhà vẫn để lại một phần diện tích đất phía sau và bên hông tường nhà giáp sân nhà ông T.

Tòa án tiến hành xác minh tại địa phương xác định đối với diện tích quyền sử dụng đất của gia đình chị L và gia đình ông T theo Giấy chứng nhận cấp cho hai hộ với Bản đồ VN 2000 và hiện trạng sử dụng đất của hai hộ và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 của Tòa án có khác nhau là do sai số đo đạc, khi lập bản đồ VN 2000 và đo đạc của Tòa án được sử dụng bằng máy móc và các thiết bị kỹ thuật với độ chính xác cao. Đối với thửa đất của hai hộ có sự tăng giảm về diện tích là do sai số đo đạc, diện tích hai hộ sử dụng có sử dụng một phần diện tích đường giao thông trước nhà; đồng thời khi giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã có đến thực địa đo đạc và có xác định khi xây nhà gia đình chị L có để lại một phần diện tích đất phía sau nhà. Việc sử dụng đất của gia đình chị L và gia đình ông T là liên tục, ổn định, không tranh chấp với các hộ xung quanh và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

[3.3]. Quá trình giải quyết vụ án ông T khẳng định khi bố mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông T1 chỉ chuyển nhượng tổng diện tích là 125m², sau này

ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng chị L và chị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 131,6m², tuy nhiên ông T không có giấy tờ gì để chứng minh; chị L căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị được cấp xác định gia đình anh T lấn chiếm đất của gia đình chị, cụ thể thửa đất của gia đình chị có các chiều cạnh hơi xéo, nên khi xây nhà chị muốn cho vuông đất, nhà đẹp nên chị đã cắt đất xây cho thẳng nên có để lại phần diện tích phía sau và phía tường giáp sân nhà anh T, do vậy chị khẳng định khi vợ chồng anh T có xây bức tường nhà kho giáp với bức tường ngôi nhà ba tầng của gia đình chị có lấn chiếm vào diện tích đất của gia đình chị. Tại phiên tòa và biên bản lấy lời khai ngày 08/9/2025 chị L và bà H trình bày trong quá trình Tòa án chuẩn bị xét xử vụ án vợ chồng ông T đã tự nguyện tháo dỡ bức tường, phần mái và trả lại đất lấn chiếm cho gia đình chị L. Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để tiến hành làm việc, xác minh về nội dung đương sự trình bày và đã xác định ông T, bà H đã tháo dỡ tường, phần mái giáp với bức tường phía sau nhà của gia đình chị L. Tuy nhiên kết quả làm việc, đo đạc và xem xét phần diện tích đất mà ông T bà H đã tháo dỡ hiện nay vẫn còn lấn sang đất của gia đình chị L là 0,1m² theo giới hạn 1A, 2, 3, 7A, 1A trên sơ đồ hiện trạng, do diện tích lấn chiếm không đáng kể, chị L không có yêu cầu ông T, bà H phải tiếp tục tháo dỡ và nguyên đơn đồng ý với ranh giới phần diện tích này theo ranh giới đang sử dụng. Do vậy Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

Như vậy, căn cứ vào quá trình sử dụng đất tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị L được cấp xác định gia đình ông T, bà H có lấn chiếm một phần diện tích đất của gia đình chị L có diện tích là 2,4m² theo giới hạn 1A, 2, 3, 7A, 1A xác định ranh giới phần diện tích đất phía sau của ngôi nhà ba tầng của gia đình chị L giữa hai thửa đất của gia đình chị L và gia đình ông T là đoạn thẳng từ điểm 1A-7A trên sơ đồ hiện trạng.

Từ phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông T, bà H trả lại cho gia đình chị L 2,4m² và tháo dỡ tài sản trên phần diện tích đất lấn chiếm; Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà H đã tự nguyện tháo dỡ tài sản và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho gia đình chị L; Xác định ranh giới phần diện tích đất phía sau của ngôi nhà ba tầng của gia đình chị L giữa hai thửa đất của gia đình chị L và gia đình ông T là đoạn thẳng từ điểm 1A-7A trên sơ đồ hiện trạng.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, được xem xét khi quyết định.

[5]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn hết 17.986.909 đồng. Theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng

dân sự yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì ông T, bà H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản, nên cần buộc ông T, bà H phải trả cho chị L số tiền 17.986.909 đồng.

[6]. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; chị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 39 và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2002/QH12 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính; Luật tư pháp và người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án, Điều 186, Điều 273, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Khổng Thị L về việc yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích 2,4m² đất lấn chiếm và tháo dỡ tài sản trên phần đất lấn chiếm tại thửa đất số thửa số 71, tờ bản đồ số 42 theo giấy chứng quyền sử dụng đất đứng tên bà Khổng Thị L tại thôn X, xã L, tỉnh Vĩnh Phúc; Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H đã tự nguyện tháo dỡ tài sản và trả lại diện tích 2,4m² đất lấn chiếm cho gia đình chị L; Xác định ranh giới phần diện tích đất phía sau của ngôi nhà ba tầng của gia đình chị L giữa hai thửa đất của gia đình chị L và gia đình ông T là đoạn thẳng từ điểm 1A-7A trên sơ đồ hiện trạng (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho chị Khổng Thị L số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 17.986.909 đồng (*Mười bảy triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm linh chín đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án số tiền trên người phải thi hành án không trả được thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả chị Khổng Thị L 300.000 đồng (Ba trăm

ngàn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000693 ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng thi hành dân sự khu vực 11).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 11;
- Cơ quan THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Kim Thị Ánh Vân

