

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - P**

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

Bản án số: 11/2025/DS-ST
Ngày 05/9/2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - P**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị H

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị H

Ông Nguyễn Ngọc H

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nh - Thư ký
Tòa án nhân dân khu vực 1 - P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - P tham gia phiên tòa: Bà
Dương Thị Thu H - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - P xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 01/ năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 16/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025; số: 40/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Bá Đ, sinh năm 1983;

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1950;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Hoàng Thị Hồng T, sinh năm 1983. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2025).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1958;

2. Chị Hoàng Thị Hồng T, sinh năm 1983;

3. Anh Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1981;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, Anh Đ: Chị Hoàng Thị Hồng T, sinh năm 1983. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2025).

4. Cháu Nguyễn Thúy A, sinh năm 2008;

5. Cháu Nguyễn Tuấn K, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật của cháu A và cháu K: Chị Hoàng Thị Hồng T, sinh năm 1983. (Chị T là mẹ đẻ của cháu A và cháu K).

Đều có địa chỉ: Đội 7, khu M, phường N, thành phố V, tỉnh P (nay là phường V, tỉnh P).

(Anh Đ có mặt, chị T có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn Anh Nguyễn Bá Đ trình bày: Năm 2015 Anh được bố mẹ tặng cho thửa đất đứng tên Nguyễn Bá Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 394430 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp ngày 06/01/2015, thửa đất số 524 tờ bản đồ 11, diện tích 222m², địa chỉ thửa đất khu M, phường N, thành phố V, tỉnh P. Năm 2005, Anh đã xây nhà ở trên diện tích đất của Anh không có tranh chấp với ai, cũng chẳng va chạm gì với nhà ông Nguyễn Hữu H. Tháng 5/2024, ông H có đưa máy vào sử dụng để làm nhà, ông H có nói cái trụ đánh dấu đất của Anh cao là 2,4m, rộng là 0,4m ông múc của Anh đi, Anh có lên báo cáo phường và công an phường đến đình chỉ và nói với ông H là không được xây, vì có đơn đề nghị của ông Nguyễn Bá Đ, khi nào giải quyết xong mới được xây, hai bên đã ký vào biên bản. Tuy nhiên ngày 12/11/2024 ông H lại đón thợ về xây. Anh đã ngăn chặn lại không cho xây, Anh làm báo cáo lên phường và công an phường về thì ông H đã bố trí ông Hiến và một số thanh niên lạ mặt đến uy hiếp tính mạng của Anh. Ông Hiến tóm cổ, đánh Anh và một số thanh niên lạ mặt đứng vây quanh nhà Anh, toàn bộ sự việc có camera ghi lại trong video, Anh có bằng chứng tại hiện trường khu đất nhà Anh. Vậy Anh làm đơn này đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông H phải trả lại cho Anh 24m² đất đã lấn chiếm do mặt tiền nhà Anh thiếu 0,5m và chạy dài theo thửa đất là 35m và yêu cầu ông H tháo dỡ tường rào xây bên đất lấn chiếm của Anh.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu H trình bày: Năm 1991 ông được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 340m², tờ bản đồ số 10, thửa đất số 323. Nguồn gốc đất này là do ông cha để lại, gia đình ông sử dụng lâu dài không tranh chấp với ai. Đến năm 2004, ông có nguyện vọng chia đất cho các con. Sau khi địa chính đến đo đạc vẫn trên diện tích đất gia đình ông sử dụng ổn định thì hiện trạng thửa đất đo đạc được là 567m². Do vậy ông đã làm thủ tục kê khai nộp thuế đối với diện tích tăng thêm 227m² là loại đất vườn. Vì vậy, diện tích đất hợp pháp của gia đình ông sử dụng lâu dài do ông cha để lại là 567m². Đối với diện tích đất này, ông đã tách bìa cho các con của ông gồm: Nguyễn Xuân Phúc diện tích 100m² đất ở thửa số 307⁻⁴, tờ bản đồ số 11; Nguyễn Xuân Đ diện tích là 100m² đất ở thửa số 307⁻⁵, tờ bản đồ số 11 và một thửa đất đứng tên ông là Nguyễn Hữu H diện tích 367m² trong đó 100m² đất ở và 267m² đất vườn tại thửa số 307⁻³, tờ bản đồ số 11. Tất cả các thửa đất trên đều được cấp cho hộ gia đình và đã có bìa đồ cụ thể như sau

Hộ ông Nguyễn Hữu H vợ là Đinh Thị Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 230807 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/9/2004.

Hộ Anh Nguyễn Xuân Phúc vợ là Hoàng Thị Hồng T được cấp giấy chứng nhận của sử dụng đất số Y 784551 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/9/2004.

Hộ Anh Nguyễn Xuân Đ vợ là Đỗ Thị Thúy Hà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số D 230808 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/9/2004. Đối với thửa đất cấp cho hộ Anh Đ, ông có đình chỉ và trình bày lại là năm 2004 mặc dù cấp cho hộ Anh Đ nhưng khi đó Anh Đ chưa lấy vợ và chưa có con nên thửa đất này đến nay chỉ thuộc quyền quản lý, sử dụng của riêng Anh Đ,

Anh Đ chưa đưa vào sử dụng chung trong hộ gia đình nên không liên qua đến vợ và các con Anh Đ.

Giáp rAnh với nhà Anh Nguyễn Bá Đ là thửa đất của Anh Nguyễn Xuân Phúc và thửa đất của ông. Gia đình ông sử dụng thửa đất lâu dài từ năm 1982 đến nay không thay đổi. Đến năm 2024 ông có dỡ nhà cũ và làm ngôi nhà mới cho con, phần móng nhà mới thì ông có xây thụt vào so với móng của nhà cũ và móng của nhà cũ ông vẫn để nguyên, đến tháng 11/2024 ông xây tường rào thì phần tường rào ông xây trên móng của tường nhà cũ. Nay Anh Nguyễn Bá Đ khởi kiện cho rằng ông lấn chiếm khoảng 24m² do mặt tiền nhà Anh Đ thiếu 0,5m và chạy dài theo thửa đất là 35m là không có căn cứ, bởi lẽ tại các buổi hòa giải ở Ủy bA nhân dân phường N, ông đã trình bày rõ năm 2004 ông đã tách cho hộ Anh Nguyễn Xuân Phúc thửa đất 305⁻⁴, diện tích 100m² là phần ngoài cổng phía có trụ đất mà Anh Đ cho rằng cao 2,4m, rộng 0,4m mà ông đã mức của Anh Đ đi, còn phía trong là thửa đất của ông, như vậy tiếp giáp với nhà Anh Đ là 02 thửa đất là của hộ Anh Phúc và của hộ ông. Khi đo đạc thẩm định thì phần đất của ông không lấn chiếm sAg phần đất của Anh Đ mà ngược lại công trình xây dựng nhà Anh Đ đãAg xây lấn sAg phần đất của ông. Ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Anh Đ đối với ông.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quA chị Hoàng Thị Hồng T trình bày:*
Chị là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA trong vụ án cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu H và là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA. Ông Nguyễn Hữu H là bố chồng chị có thửa đất 567m² tại đội 7, khu M, phường N, thành phố V, tỉnh P. Năm 2004, bố mẹ chồng chị đã tặng cho vợ chồng chị 100m² đất ở thửa số 307⁻⁴, tờ bản đồ số 11, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 784551 do Ủy bA nhân dân thành phố V cấp ngày 03/9/2004; tặng cho hộ Anh Nguyễn Xuân Đ 100m² đất ở, thửa số 307⁻⁵, tờ bản đồ số 11 đã được cấp giấy chứng nhận quyền dụng đất số D 230808 do Ủy bA nhân dân thành phố V cấp ngày 03/9/2004. Đối với thửa đất cấp cho hộ Anh Đ, chị T có đính chính lại là năm 2004 mặc dù cấp cho hộ Anh Đ nhưng khi đó Anh Đ chưa lấy vợ và chưa có con nên thửa đất này đến nay chỉ thuộc quyền quản lý, sử dụng của riêng Anh Đ, Anh Đ chưa đưa vào sử dụng chung trong hộ gia đình nên không liên quA đến vợ và các con Anh Đ. Còn lại diện tích 367m², đứng tên chủ hộ Nguyễn Hữu H tại thửa 307⁻³, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 230807 do Ủy bA nhân dân thành phố V cấp ngày 03/9/2004. Nay Anh Nguyễn Bá Đ khởi kiện cho rằng ông Nguyễn Hữu H lấn chiếm khoảng 24m² đất do mặt tiền nhà Anh Đ thiếu 0,5m và chạy dài theo thửa đất là 35m là không có căn cứ, bởi lẽ tại các buổi hòa giải ở Ủy bA nhân dân phường N, ông H đã trình bày rõ năm 2004 ông đã tách cho hộ Anh Nguyễn Xuân Phúc thửa đất 305⁻⁴, tờ bản đồ số 11, diện tích 100m² là phần ngoài cổng phía có trụ đất mà Anh Đ cho rằng cao 2,4m, rộng 0,4m ông H đã mức của Anh Đ đi, còn phía trong là thửa đất của ông H, như vậy tiếp giáp với nhà Anh Đ là 02 thửa đất của hộ Anh Phúc và của hộ ông H. Khi đo đạc thẩm định thì phần đất của ông H không lấn chiếm sAg phần đất của Anh Đ mà ngược lại công trình xây dựng nhà Anh Đ đãAg xây lấn sAg phần đất của ông H. Nay ông H không lấn chiếm đất của Anh Đ nên chị

đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Anh Đ đối với ông Nguyễn Hữu H.

* Tại biên bản xác minh ngày 25/6/2025 của Tòa án tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố V, tỉnh P. Sau khi trao đổi nội dung xác minh được đại diện Ủy ban nhân dân phường N cho biết: “Theo bản đồ địa chính năm 1997 thì thửa đất hộ ông Nguyễn Hữu H có diện tích 567m² được tách thành ba thửa gồm: Thửa 307⁻³, tờ bản đồ 11, diện tích 367m² đứng tên ông Nguyễn Hữu H; thửa 307⁻⁵, tờ bản đồ số 11, diện tích 100m² đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân Đ; thửa đất 307⁻⁴, tờ bản đồ số 11, diện tích 100m², đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân Phúc. Các thửa đất này hiện nay đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của hộ ông H, ông Đ, ông Phúc, theo bản đồ địa chính 299 thuộc thửa 323, diện tích 340m² và một phần thửa 522 diện tích 350m². Đối với thửa đất của ông Nguyễn Bá Đ, theo bản đồ địa chính năm 1997, nguồn gốc là nhận di sản thừa kế được tách ra từ thửa 524, tờ bản đồ 11, diện tích 386m², gồm thửa 524, tờ bản đồ 11, diện tích 222m² đứng tên ông Nguyễn Bá Đ và thửa 2041, tờ bản đồ 11 đứng tên bà Nguyễn Thị Minh Tiếp, diện tích 140m². Các thửa đất này hiện nay ông Đ, bà Tiếp đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản đồ 299 thì thửa đất của ông Đ, bà Tiếp thuộc một phần thửa 325 diện tích 286m² và một phần thửa đất 64 diện tích 298m². Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H, hộ ông Đ, hộ ông Phúc, của ông Đ và của bà Tiếp đã được chỉnh lý và cấp theo bản đồ địa chính năm 1997 đã có hiệu lực thi hành và thực hiện. Đối với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Hữu H là 367m² theo bản đồ vẽ hiện trạng của Công ty TNHH khảo sát TVT tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2025 của Tòa án thì diện tích hiện trạng sử dụng của ông H là 283m² giảm so với diện tích cấp bìa là 84m² do đo đạc lại theo hiện trạng sử dụng, trước kia đo bằng thước dây, nay đo bằng máy nên chính xác hơn”.

* Về giá đất mới theo Quyết định số: 15/2025/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh P: Anh Đ, ông H và chị T đề nghị Hội đồng xét xử lấy theo giá đất mà Hội đồng đã định giá ngày 19/3/2025 và không đồng ý lấy theo giá đất mới theo Quyết định số: 15/2025/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh P về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định ban hành kèm theo Quyết định số: 20/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 và Quyết định số: 27/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh P ban hành Quy định về giá đất các loại trên địa bàn tỉnh P 05 năm (2020 - 2024).

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - P phát biểu qua điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 5, 8 Điều 26, Điều 31, khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 4 Nghị quyết: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Bá Đ về việc buộc ông Nguyễn Hữu H phải trả lại diện tích 24m² đất cho Anh Đ.

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Bá Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tra Anh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Qua hệ tra Anh chấp và thẩm quyền giải quyết xác định đây là “Tra Anh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Anh Nguyễn Bá Đ và bị đơn ông Nguyễn Hữu H. Đối tượng tra Anh chấp là bất động sản có địa chỉ: Đội 7, khu M, phường N, thành phố V, tỉnh P (nay là phường V, tỉnh P). Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 4 Nghị quyết: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - P là đúng quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định ông Nguyễn Hữu H có thửa đất nguyên thổ được cấp giấy chứng nhận lần đầu năm 1991, nguồn gốc do ông cha để lại. Đến năm 2004 ông tách cho các con là hộ Anh Nguyễn Xuân Phúc và hộ Anh Nguyễn Xuân Đ. Anh Phúc chết năm 2021, vì vậy Tòa án đã đưa vợ và các con Anh Phúc vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với hộ Anh Nguyễn Xuân Đ, Tòa án đã đưa Anh Nguyễn Xuân Đ và vợ là chị Nguyễn Thị Thúy Hà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng tại thời điểm tặng cho và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù cấp cho hộ Anh Đ nhưng khi đó Anh Đ chưa kết hôn với chị Hà, Anh Đ kết hôn với chị Hà năm 2009 và qua điểm của ông H và chị T là người đại diện theo ủy quyền của Anh Đ cũng xác định năm 2004 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Anh Đ nhưng khi đó Anh Đ chưa lấy vợ, nên thửa đất này đến nay chỉ thuộc quyền quản lý, sử dụng của riêng Anh Đ, Anh Đ chưa đưa vào sử dụng chung trong hộ gia đình nên không liên quan đến vợ Anh Đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đưa chị Hà tiếp tục vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Anh Nguyễn Bá Đ khởi kiện ông Nguyễn Hữu H cho rằng ông H lấn chiếm 24m² đất của Anh và yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả lại diện tích 24m² đất này cho Anh và tháo dỡ tường rào xây bên đất lấn chiếm của Anh.

[2.2]. Xét thấy Anh Nguyễn Bá Đ được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 394430 ngày 06/01/2015 diện tích 222m² đất ở đô thị, thửa đất số 524, tờ bản đồ 11 tại khu M, phường N, thành phố V, tỉnh P. Nguồn gốc đất là nhận thừa kế theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và cho tài sản ngày 04/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng số 1 - tỉnh P. Ông

Nguyễn Hữu H được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 05/8/1991, diện tích 340m² (trong đó 300m² đất ở, 40m² đất vườn), thửa đất số 323, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ xã N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phú, nguồn gốc đất do ông cha để lại. Năm 2004 ông H chia tách đất cho các con và khi đo đạc lại để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của gia đình ông là 567m², tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 05/8/1991 là 227m². Đối với diện tích tăng thêm này, căn cứ vào hồ sơ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai V cung cấp, ông H đã nộp tiền lệ phí với Nhà nước để hợp thức là đất vườn. Ông H đã tách cho các con là hộ Anh Nguyễn Xuân Phúc diện tích 100m² đất ở, thửa 307⁻⁴, tờ bản đồ số 11 đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y784551 ngày 03/9/2004; tách cho hộ Anh Nguyễn Xuân Đ diện tích 100m² đất ở, thửa 307⁻⁵, tờ bản đồ số 11 đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 230808 ngày 03/9/2004 và hộ ông H diện tích là 367m² (trong đó 100m² đất ở và 267m² đất vườn), thửa số 307⁻³, tờ bản đồ số 11 đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 230807 ngày 03/9/2004. Về kê khai đăng ký quyền sử dụng đất: Căn cứ vào hồ sơ cấp đất năm 2004 cho hộ ông H, hộ Anh Phúc đã thực hiện đầy đủ thủ tục, có chữ ký của các hộ giáp ranh xung quanh. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2025 của Tòa án, sau khi đo đạc lại hiện trạng sử dụng so với bản đồ địa chính thì diện tích đất của hộ ông H còn lại là 283m² giảm so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 84m² không lẫn sAg thửa nào khác. Tòa án đã xác minh tại Ủy ban nhân dân phường N và được đại diện Ủy ban nhân dân phường cho biết: Diện tích giảm là do đo đạc lại theo hiện trạng sử dụng, trước đo bằng thước dây, nay đo bằng máy nên chính xác hơn.

[2.3]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định nhìn từ công vào bên phía tay phải của nhà Anh Đ thì thửa đất của Anh Nguyễn Bá Đ giáp ranh với 02 thửa đất đó là thửa của hộ Anh Nguyễn Xuân Phúc (phía trước) và thửa của hộ ông Nguyễn Hữu H (phía sau). Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản trích đo hiện trạng sau khi đối chiếu với bản đồ địa chính do Công ty TNHH khảo sát TVT đo đạc ngày 19/3/2025 thì thửa đất của hộ Anh Nguyễn Xuân Phúc có chiều dài giáp ranh nhà Anh Đ là 20,7m, tiếp theo là thửa đất của hộ ông Nguyễn Hữu H giáp ranh với thửa đất của Anh Đ có chiều dài 13,19m. Bản trích đo thể hiện hộ Anh Phúc sử dụng lẫn sAg đất của Anh Đ là 3,0m² (theo chỉ giới 5, 6, 33, 34, 5) và Anh Đ sử dụng lẫn sAg đất của hộ Anh Phúc là 0,3m² (theo chỉ giới 4, 5, 35, 4). Đối với phần giáp ranh giữa đất của Anh Đ với hộ ông H thì Anh Đ sử dụng lẫn sAg phần đất của hộ ông H là 2,7m² (theo chỉ giới 1, 2, 3, 4, 35, 36, 37, 18, 1). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông H không có yêu cầu phản tố đối với phần diện tích 2,7m² này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, ông H có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu.

[2.4]. Đối với phần diện tích đất của hộ Anh Phúc sau khi đo đạc, kiểm tra hiện trạng thì có sử dụng lẫn sAg đất của Anh Đ là 3,0m². Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát hỏi Anh Đ có bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích hộ Anh

Phúc lấn chiếm 3,0m² này không? nhưng Anh Đ không có ý kiến gì. Hội đồng xét xử thấy rằng hiện nay Anh Nguyễn Xuân Phúc đã chết nên những người thừa kế của Anh Phúc sẽ được thừa kế lại quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, phần giáp rAnh có chồng lấn giữa Anh Đ và hộ Anh Phúc hiện nay chưa qua hòa giải cơ sở nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, do vậy Anh Đ có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu.

[2.5]. Từ những phân tích và đánh giá như trên thì yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Bá Đ đối với ông Nguyễn Hữu H là không có căn cứ, bởi lẽ phần đất của hộ ông H giáp rAnh với đất của Anh Đ, ông H không lấn chiếm mà ngược lại Anh Đ đã Ag xây các công trình chồng lấn sAg phần đất của ông H là 2,7m².

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là 17.150.000đ (*Mười bảy triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*), Anh Đ khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng. Xác nhận Anh Nguyễn Bá Đ đã nộp 12.000.000đ (*mười hai triệu đồng*) tạm ứng chi phí tố tụng. Chị Hoàng Thị Hồng T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng còn thiếu là 5.150.000đ (*Năm triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*). Buộc Anh Đ phải trả lại số tiền 5.150.000đ (*Năm triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*) cho chị Hoàng Thị Hồng T.

[4]. Về án phí: Anh Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

[6]. Xét quaA điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - P là có căn cứ được chấp nhận.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5, 8 Điều 26, Điều 31, khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án năm 2025; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Bá Đ đối với ông Nguyễn Hữu H về việc buộc ông Nguyễn Hữu H trả lại 24m² đất cho Anh Nguyễn Bá Đ.

2. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Bá Đ phải chịu 17.150.000đ (*Mười bảy triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận Anh Đ đã nộp 12.000.000đ (*Mười hai triệu đồng*) tạm ứng chi phí tố tụng. Chị Hoàng Thị Hồng T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.150.000đ (*Năm triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*). Buộc Anh Nguyễn Bá Đ phải trả số tiền 5.150.000đ (*Năm triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*) cho chị Hoàng Thị Hồng T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Bá Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận Anh Nguyễn Bá Đ đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa số 0003385 ngày 16/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh P. (Nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - P).

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 1 - P;
- THADS tỉnh P;
- Các đương sự;.
- Lưu HS, VP.

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

Đào Thị H