TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - HUẾ** **THÀNH PHỐ HUẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **69**/2025/DS-ST
Ngày: 11-12-2025
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 4 - HUẾ, THÀNH PHỐ HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Trọng Thơi và ông Trần Văn Cường.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Thanh Thọ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Huế, thành phố Huế.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Huế tham gia phiên tòa*:** Bà Dương Thị Thảo Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Huế, thành phố Huế tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2025/QĐ-TA, ngày 27 tháng 11 năm 2025, giữa các bên đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Quang Tr, sinh ngày 01/3/1965; căn cước số 046065004xxxx, cấp ngày 06/03/2025, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an; Nơi cư trú: Phường PB, thành phố Huế. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đoàn Đ, sinh ngày 02/08/1974; căn cước công dân số 046074011xxx, cấp ngày 02/7/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội- Bộ Công an; Nơi cư trú: Phường PB, thành phố Huế. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Lê Thị Lệ H, sinh năm 1969 (vợ ông Tr); Nơi cư trú: Phường PB, thành phố Huế. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trương Quang Tr (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/8/2022). Có mặt.

- Bà Đỗ Thị Bích L, sinh năm 1974 (vợ ông Đoàn Đ); Nơi cư trú: Phường PB, thành phố Huế. Vắng mặt.

- Anh Đoàn Đ1, sinh năm 1993 (con ông Đoàn Đ); Nơi cư trú: Phường PB, thành phố Huế. Vắng mặt.

- Anh Đoàn Đ2, sinh năm 1995 và chị Ngô Thị Quân (con trai và con dâu ông Đoàn Đ); Nơi cư trú: Phường PB, thành phố Huế. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Quang Tr, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Lệ H trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, diện tích 175m^2 (diện tích theo hiện trạng hiện nay là 214,7m^2), tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế là vào năm 1988, vợ chồng ông Trương Quang Tr, bà Lê Thị Lệ H nhận chuyển nhượng của Hợp tác xã mua bán xã Thủy Phù, huyện H Thủy (cũ) với giá 1.000.000 đồng, việc nhận chuyển nhượng nhà đất này có Giấy bán quầy ăn uống giải khát làm nhà ở, có chữ ký của hai bên và có xác nhận của UBND xã Thủy Phù (cũ) thời điểm đó. Tại Giấy mua bán này thể hiện diện tích mua bán nhà đất là 176m^2, có sơ đồ minh họa vị trí và tứ cận nhà đất. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã Đ Ủy ban nhân dân huyện H Thủy (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 696363 vào ngày 15/12/2005. Liền kề với thửa đất của vợ chồng ông có thửa đất số 211, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài, (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế của ông Đoàn Đ, bà Đỗ Thị Bích L, chưa Đ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình quản lý sử dụng đất các bên không cắm cột mốc cố định mà chỉ dựa vào các bụi tre làm hàng rào, để xác định ranh giới liền kề giữa hai thửa đất, đồng thời do ông thường xuyên đi làm ăn xa, không trực tiếp quản lý thửa đất nên ông bà Đoàn Đ, Đỗ Thị Bích L đã chiếm dụng phần đất liền kề của vợ chồng ông, có diện tích là 41,9m^2 để láng xi măng, lợp mái tôn, xây hàng rào bê tông để buôn bán. Khi ông Tr yêu cầu phá dỡ tài sản trên đất để trả lại đất thì ông Đoàn Đ, bà Đỗ Thị Bích L tranh chấp cản trở nên ông đã làm đơn khiếu nại gửi đến Ủy ban nhân dân xã Thủy Phù (cũ), Ủy ban nhân dân xã Thủy Phù (cũ) đã tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng các bên cũng không thống nhất với nhau về phần đất liền kề đang tranh chấp. Nay nguyên đơn là ông Trương Quang Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Đoàn Đ, bà Đỗ Thị Bích L tháo dỡ hàng rào, mái tôn, sân xi măng trên đất trả lại phần đất liền kề đã chiếm dụng có diện tích là 41,9m^2, tại thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại Thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 696363, đã Đ Ủy ban nhân dân huyện H Thủy (cũ) cấp cho vợ chồng ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H vào ngày 15/12/2005. Ông thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản, bản trích đo địa chính ngày 06/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 ký đất đai thị xã H Thủy (cũ).

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Đoàn Đ trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài, (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế, thuộc

sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông nhưng chưa Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đang tranh chấp liền kề với thửa đất số 206, tờ bản đồ 46 của ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H đã Đ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất giữa hai hộ liền kề thì trước đây khu vực này là ao hồ, vợ chồng ông đã đổ đất để lấp lại và xây dựng tường rào như hiện nay thì hai bên có xảy ra tranh chấp phần đất liền kề giữa hai thửa đất. Thực tế phần đất đang tranh chấp thì vợ chồng ông Đoàn Đ đã khai hoang và quản lý sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay, do đó không có căn cứ cho rằng đây là phần đất của vợ chồng ông Tr, đồng thời khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trương Quang Tr thì ông Đoàn Đ không biết và cũng không ký giáp ranh thửa đất. Trên phần đất liền kề đang tranh chấp vợ chồng ông Đoàn Đ có xây dựng hàng rào bằng gạch, lợp tôn, láng xi măng để buôn bán từ lâu. Thửa đất 211, tờ bản đồ số 46 và phần đất, các tài sản trên phần đất đang tranh chấp liền kề là của vợ chồng ông Đoàn Đ, không liên quan gì đến các con, con dâu của ông Đoàn Đ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do vợ chồng ông Đoàn Đ không lấn chiếm phần đất liền kề của nguyên đơn. Ông thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản, bản trích đo địa chính ngày 06/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 ký đất đai thị xã H Thủy (cũ).

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là bà Đỗ Thị Bích L:* Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Đoàn Đ.

** Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là anh Đoàn Đ1, anh Đoàn Đ2 và chị Ngô Thị Quân:* Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt, không trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Qua xác minh tại chính quyền địa pH thì Ủy ban nhân dân phường Phú Bài, thành phố Huế cho biết:* Thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, diện tích 175m^2, tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế, đã Đ Ủy ban nhân dân huyện H Thủy (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/12/2005, số AB 696363 cho vợ chồng ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H. Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại Thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài, (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế, Đ2 ký kê khai tên ông Đoàn Đ, chưa Đ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình quản lý, sử dụng đất giữa hai hộ liền kề thì không có cắm mốc giới, không xây dựng hàng rào làm ranh giới giữa hai thửa đất nên nảy sinh tranh chấp. Quá trình hòa giải tranh chấp giữa các bên đương sự tại UBND phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù): Khi phát sinh tranh chấp vào năm 2019, Ủy ban nhân dân xã Thủy Phù (nay là phường Phú Bài) đã mời các bên đến làm việc, qua các biên bản làm việc, hòa giải ngày 27/12/2019 thì các bên đương sự không thống nhất Đ với nhau về ranh giới quyền sử dụng đất nên UBND xã Thủy Phù (nay là phường Phú Bài) đã hướng dẫn các bên khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền để Đ giải quyết tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của

pháp luật, theo đó phần đất đang tranh chấp có diện tích 41,9m^2 (có ký hiệu là A, theo bản trích đo địa chính ngày 06/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 ký đất đai thị xã H Thủy cũ) nằm trong thửa đất số 206, tờ bản đồ 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H. Các tài liệu, hồ sơ liên quan đến thửa đất các đang tranh chấp UBND phường Phú Bài đã cung cấp đầy đủ cho Tòa án.

Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng các bên đương sự không thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Huế, thành phố Huế tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng và đầy đủ quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc kiểm sát việc tuân theo pháp luật về tố tụng dân sự, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Huế có ý kiến: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn, bị đơn đều chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng, còn người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn cố tình vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trương Quang Tr đối với bị đơn là ông Đoàn Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Bích L. Buộc bị đơn là ông Đoàn Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Bích L phải chịu trách nhiệm tháo dỡ hàng rào, mái tôn, sân xi măng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm có diện tích là 41,9m^2 (có ký hiệu là A, theo bản trích đo địa chính ngày 06/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 ký đất đai thị xã H Thủy cũ) nằm trong thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại Thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài, (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Về án phí dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án đã Đ thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Trương Quang Tr khởi kiện yêu cầu bị đơn Đoàn Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Bích L phải chịu trách nhiệm tháo dỡ hàng rào, mái tôn, sân xi

măng trên đất để trả lại phần đất liền kề đã chiếm dụng có diện tích là 41,9m^2 tại thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, diện tích 175m^2, tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế vì cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng không có lấn chiếm đất của nguyên đơn nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, Tòa án nhân dân thị xã H Thủy (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Huế), thành phố Huế thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có mặt người đại diện theo ủy quyền. Về phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là bà Đỗ Thị Bích L, anh Đoàn Đ1, anh Đoàn Đ2 và chị Ngô Thị Quân, tuy đã Đ Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt, coi như đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình trước phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/5/2020, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông bà Đoàn Đ, Đỗ Thị Bích L trả phần đất lấn chiếm diện tích 28m^2 và tháo dỡ công trình xây dựng thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, diện tích 175m^2, tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế, tại Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/5/2025, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Đoàn Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Bích L phải chịu trách nhiệm tháo dỡ hàng rào, mái tôn, sân xi măng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm có diện tích là 41,9m^2, nằm trong thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại Thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài, (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H. Xét thấy việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để chấp nhận.

[2]. Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về nguồn gốc thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, diện tích 175m^2 (diện tích theo hiện trạng hiện nay là 214,7m^2), tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế là vào năm 1988, ông Trương Quang Tr nhận chuyển nhượng của Hợp tác xã mua bán xã Thủy Phù, huyện H Thủy (cũ) với giá 1.000.000 đồng, việc mua bán này có Giấy bán quầy ăn uống giải khát làm nhà ở, thể hiện diện tích mua bán nhà đất là 176m^2, có sơ đồ minh họa vị trí và tứ cận nhà đất, có chữ ký của hai bên và có xác nhận của UBND xã Thủy Phù (cũ) thời điểm đó. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông

Trương Quang Tr sử dụng ổn định thửa đất trên từ năm 1988 đến nay. Đến ngày 15/12/2005, vợ chồng ông đã Đ Ủy ban nhân dân huyện H Thủy (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 696363 cho vợ chồng ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H. Liền kề với thửa đất của vợ chồng ông Trương Quang Tr thì có thửa đất số 211, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài, (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế hiện ông bà Đoàn Đ, Đỗ Thị Bích L đang quản lý, sử dụng, chưa Đ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về hiện trạng ranh giới hiện nay của hai thửa đất nêu trên thì trong quá trình quản lý, sử dụng, các chủ sử dụng đất liền kề không cắm mốc giới, đồng thời do ông Tr thường xuyên đi làm ăn xa, không trực tiếp quản lý thửa đất nên ông bà Đoàn Đ, Đỗ Thị Bích L đã chiếm dụng phần đất liền kề có diện tích là 41,9m^2 của vợ chồng ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H để đổ nền xi măng, xây hàng rào và lợp mái tôn để buôn bán. Cả nguyên đơn và bị đơn đều không thống nhất với nhau về vị trí các mốc giới và ranh giới giữa hai thửa đất.

Nguyên đơn ông Trương Quang Tr cho rằng bị đơn ông Đ và bà L đã lấn chiếm đất của ông bà, vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án căn cứ theo hiện trạng ranh giới theo bản trích đo địa chính ngày 06/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 ký đất đai thị xã H Thủy (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2 ký đất đai khu vực H Thủy) để buộc bị đơn là ông Đoàn Đ, bà Đỗ Thị Bích L phải chịu trách nhiệm tháo dỡ hàng rào, mái tôn, sân xi măng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm có diện tích là 41,9m^2 cho nguyên đơn. Chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình là Giấy bán quầy ăn uống giải khát làm nhà ở, có chữ ký của hai bên và có xác nhận của UBND xã Thủy Phù (cũ) ngày 30/12/1988, Bản đồ đo đạc năm 1996, Bảng tổng hợp diện tích đo đạc năm 1996, Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 696363 do Ủy ban nhân dân huyện H Thủy (cũ) cấp cho vợ chồng ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H vào ngày 15/12/2005. Bị đơn ông Đoàn Đ, bà Đỗ Thị Bích L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án xác định phần ranh giới của hai thửa đất theo hiện trạng ranh giới và mốc giới từ trước đến nay do vợ chồng ông bà là Đoàn Đ và Đỗ Thị Bích L đang sử dụng theo bản trích đo địa chính ngày 06/5/2024 nêu trên. Ngoài lời khai thì phía bị đơn không xuất trình tài liệu chứng cứ gì khác chứng minh cho ý kiến của mình.

Quá trình Đ2 ký kê khai của hai thửa đất:

+ Thửa đất số 206, tờ bản đồ 46: Theo Bảng tổng hợp diện tích đo đạc năm 1996, bản đồ đo đạc năm 1996 thì thửa này có số hiệu 89, diện tích 300m^2, loại đất T, do ông Trương Quang Tr đứng tên kê khai Đ2 ký sử dụng; Theo sổ mục kê năm 2004, bản đồ đo đạc năm 2004 thì thửa đất này có số hiệu 206, diện tích 245m^2, do bà Lê Thị Lệ H (vợ ông Trương Quang Tr) đứng tên kê khai Đ2 ký sử dụng; Theo sổ mục kê năm 2017, bản đồ chỉnh lý năm 2017 thì thửa đất này có số hiệu 206, loại đất ONT, diện tích 248,4m^2, do ông Trương Quang Tr đứng tên kê khai Đ2 ký sử dụng;

+ Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 46: Theo Bảng tổng hợp diện tích đo đạc năm 1996, bản đồ đo đạc năm 1996 thì không thể hiện thửa đất này có Đ2 ký kê khai và đo đạc; Theo sổ mục kê năm 2004, bản đồ đo đạc năm 2004 thì thửa đất này có số hiệu 211, diện tích 109m^2, do ông Đoàn Đ đứng tên kê khai Đ2 ký sử dụng; Theo sổ mục kê năm 2017, bản đồ chỉnh lý năm 2017 thì thửa đất này có số hiệu 211, loại đất ONT, diện tích 109,4m^2, do ông Đoàn Đ đứng tên kê khai Đ2 ký sử dụng;

Xét thấy, theo kết luận của Cơ quan có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng Đ2 ký đất đai thị xã H Thủy (cũ) và Ủy ban nhân dân phường Phú Bài thì xác định phần đất liền kề đang tranh chấp có diện tích 41,9m^2, nằm trong thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, diện tích 175m^2 (diện tích theo hiện trạng hiện nay là 214,7m^2), tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 696363 do Ủy ban nhân dân huyện H Thủy (cũ) cấp cho vợ chồng ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H vào ngày 15/12/2005. Ranh giới quyền sử dụng đất của hai thửa đất liền kề, Đ xác định theo bản vẽ hiện trạng đã cung cấp cho Tòa án.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã Đ cấp cho ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Đoàn Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Bích L phải chịu trách nhiệm tháo dỡ hàng rào, mái tôn, sân xi măng trên đất để trả lại phần đất liền kề đã chiếm dụng có diện tích là 41,9m^2 (ký hiệu phần A) tại thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, diện tích 175m^2 (diện tích theo hiện trạng hiện nay là 214,7m^2), tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế cho nguyên đơn là ông Trương Quang Tr và người có quyền lợi và nghĩa vụ là bà Lê Thị Lệ H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 696363 đã Đ Ủy ban nhân dân huyện H Thủy (cũ) cấp cho vợ chồng ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H vào ngày 15/12/2005, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật (có bản trích đo địa chính ngày 06/5/2024 kèm theo).

Đối với ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp có diện tích 41,9m^2 (ký hiệu phần A) lâu nay bị đơn đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng của bị đơn nhưng không đưa ra Đ chứng cứ gì chứng minh cho ý kiến của mình, theo bản đồ đo đạc, sổ mục kê đo đạc năm 2004 do Ủy ban nhân dân phường Phú Bài cung cấp, sau năm 2004 bị đơn mới Đ2 ký kê khai đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 46, hiện thửa đất này chưa Đ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Mặt khác, theo bản vẽ hiện trạng thì diện tích của thửa đất số 211, tờ bản đồ số 46, có diện tích 683.3m^2 (chưa kể phần A chiếm dụng), tăng rất nhiều lần so với diện tích là 109,4m^2 theo sổ mục kê năm 2017, bản đồ chỉnh lý năm 2017 do ông Đoàn Đ đứng tên kê khai Đ2 ký sử dụng nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến và yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Nguyên đơn là ông Trương Quang Tr tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này nên Hội đồng xét xử công nhận theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; ông Tr đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đ chấp nhận nên cần buộc bị đơn là ông Đoàn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo loại không có giá ngạch là 300.000 đồng. Trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Trương Quang Tr.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 244, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 189 Bộ luật dân sự;

Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trương Quang Tr đối với bị đơn là ông Đoàn Đ.

Buộc bị đơn là ông Đoàn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Bích L phải có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất liền kề có diện tích 41,9m^2 (ký hiệu phần A) tại thửa đất số 206, tờ bản đồ 46 tọa lạc tại thôn 8B Thủy Phù, phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế theo bản trích đo địa chính ngày 06/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 ký đất đai thị xã H Thủy (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2 ký đất đai khu vực H Thủy) ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H ngay sau khi bản án có hiệu lực (có bản trích đo địa chính ngày 06/5/2024 kèm theo).

Buộc bị đơn là ông Đoàn Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Bích L phải chịu trách nhiệm tháo dỡ hàng rào, mái tôn, sân xi măng nằm trong phần đất liền kề đã chiếm dụng có diện tích là 41,9m^2 (ký hiệu là thửa đất A) tại thửa đất số 206, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại Thôn 8B, phường Phú Bài (trước đây là xã Thủy Phù, thị xã H Thủy), thành phố Huế cho ông Trương Quang Tr và bà Lê Thị Lệ H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Công nhận sự tự nguyện của ông Trương Quang Tr chịu số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản; ông Tr đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn là ông Đoàn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả lại cho nguyên đơn là ông Trương Quang Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001120 ngày 06/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H Thủy (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Huế).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận Đ bản án hoặc bản án Đ niêm yết.

Trường hợp bản án Đ thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, Đ bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thì người Đ 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, 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án Đ thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Huế;
- VKSND thành phố Huế;
- VKSND khu vực 4 - Huế;
- THADS thành phố Huế;
- Phòng THADS khu vực 4 - Huế;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Nguyễn Văn Mạnh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Cường **Võ Trọng Thơi** **Nguyễn Văn Mạnh**