TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10-HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2026/DS-ST
Ngày: 25-5-2026
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10-HẢI PHÒNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đặng Đức Huấn.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Chí Dựng.
2. Bà Trần Thị Nhi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thăng Long - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10-Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10-Hải Phòng tham gia phiên toà: Ông Vũ Văn Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 25/5/2026, tại Trụ sở Toà án nhân dân khu vực 10-Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2025/TLST-DS ngày 21/10/2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2026/QĐXXST-DS ngày 31/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2026/QĐST-DS ngày 24/4/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Ngô Thị X, sinh ngày 01/01/1939; địa chỉ: Tổ dân phố V, phường P, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1965 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1966; đều có địa chỉ: Tổ dân phố V, phường P, thành phố Hải Phòng; có mặt ông Đ, vắng mặt bà T.

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

1. Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1965. Địa chỉ: Phường K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Bà Trịnh Thị L1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Phường B, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Bà Trịnh Thị Đ1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Phường K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Ông Trịnh Văn C, sinh năm 1977. Địa chỉ: L-Đ-H-Hà Nội; vắng mặt.

5. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Phường P, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

6. Anh Trịnh Tuấn A, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ dân phố V, phường P, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà X, bà L, bà L1, bà Đ1, ông C, chị H*: Anh Trịnh Tuấn A, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố V, phường P, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà T*: Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ dân phố V, phường P, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn-bà Ngô Thị X trình bày: Ngày 18/11/2010, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 26 tại thôn V, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương-Nay là khu dân cư V, phường P, thành phố Hải Phòng cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 437105 vào sổ GCN số CH 00015, diện tích 199m2 mang tên chủ hộ là ông Trịnh Văn Đ2 và bà Ngô Thị X. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (Viết tắt: GCNQSD) đất thì phía tây giáp lô số 01 (Hộ gia đình ông Đỗ Văn Đ), phía bắc giáp mương nước rộng 1m, phía nam giáp đường giao thông. Khi bà làm chuyển nhượng thừa kế thửa đất trên cho con trai bà là Trịnh Tuấn A, sinh ngày 01/02/1985 thì nhận được thông báo bên địa chính phường và bên đo đạc là hiện nay diện tích thửa đất của nhà bà đang bị thiếu, cụ thể: Phía nam giáp đường giao thông thiếu 1,02m và phía bắc giáp mương thiếu 73cm so với chiều rộng của thửa đất vì gia đình ông Đỗ Văn Đ đã xây dựng lấn chiếm sang phần đất của nhà bà (khoảng 16m^2). Bà đã nhiều lần sang nói chuyện với gia đình ông Đỗ Văn Đ vài lần nhưng không có tiếng nói chung và bà cũng đã làm đơn đề nghị U nhưng không thành công vì gia đình ông Đ không hợp tác (có biên bản 03 lần hoà giải). Vậy gia đình bà yêu cầu hộ gia đình ông Đ trả lại phần đất đã xây dựng, lấn chiếm và tháo dỡ toàn bộ phần công trình đã xây dựng sang phần đất nhà bà.

- *Theo lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ, người đại diện theo uỷ quyền của bà X, bà L, bà L1, bà Đ1, ông C, chị H-anh Trịnh Tuấn A trình bày*:

Anh có quan hệ là con trai út của bà Ngô Thị X và ông Trịnh Đ2 (ông Đ2 đã chết năm 2016). Bố mẹ anh có 06 người con là: Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1965; bà Trịnh Thị L1, sinh năm 1970; bà Trịnh Thị Đ1, sinh năm 1972; ông Trịnh Văn C, sinh năm 1977; bà Trịnh Thị H, sinh năm 1982 và anh là Trịnh Tuấn A. Ngoài 06 người con nêu trên, bố mẹ ông không còn người con nào khác.

Thửa đất số 239, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương-Nay là tô dân phố V, phường P, thành phố Hải Phòng có nguồn gốc do bố mẹ ông mua của UBND xã T-N là phường Phạm Sư M vào năm 2010. Thửa đất đã được UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp GCNQSD đất vào ngày 18/11/2010, số BC 437105, diện tích là 199 m^2, mang tên bố mẹ anh. Thửa đất hiện do mẹ anh là người trực tiếp quản lý.

Vào năm 2024, gia đình anh gồm mẹ anh và tất cả các anh chị em ruột trong gia đình đã cùng thống nhất sang tên chuyển nhượng thửa đất này cho anh. Khi anh đến UBND phường P để làm thủ tục, UBND phường P tiến hành đo đạc lại diện tích của thửa đất để làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSD đất thì cán bộ địa chính phường đã thông báo cho gia đình anh biết là diện tích thực tế của thửa đất hiện bị thiếu so với GCNQSD đất đã cấp cho bố mẹ anh vào năm 2010 khoảng 16m^2. Nguyên nhân là do gia dình vợ chồng ông Đ bà T đã xây dựng công trình lấn sang một phần diện tích đất của bố mẹ anh. Theo kết quả đo đạc của UBND phường xác định thửa đất của bố mẹ anh bị thiếu cạnh phía nam giáp đường là 1,02m; cạnh phía bắc giáp mương là 0,73m.

Trên phần diện đất hai gia đình đang tranh chấp gia đình ông Đ, bà T đã xây tường bao lấn sang thửa đất của bố mẹ anh. Hiện phần diện tích do gia đình ông Đ, bà T lấn chiếm có tường bao, một phần bê tông và một phần bậc lên xuống hiên nhà ông Đ, bà T.

Sau khi nắm được việc gia đình ông Đ và bà T đã xây dựng lấn chiếm sang phần diện tích đất của bố mẹ anh, anh đã sang gia đình ông Đ để nói chuyện, hoà giải nhưng ông Đ và bà T không hợp tác. UBND phường P là UBND phường P đã mời hai bên gia dinh 03 lần lên để tiến hành hoa giải nhưng gia đình ông Đ, bà T đều không có mặt. Anh xác định giữa hai gia đình không thể hòa giải được với nhau nên gia đình anh vẫn giữ nguyên yêu câu khởi kiện của mình, đề nghị Toà án buộc ông Đ, bà T phải tháo dỡ toàn bộ những công trình nằm trên phần diện tích đất đã lấn chiếm của bố mẹ anh, trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu.

- Tại Biên bản ghi lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ, bị đơn ông Đỗ Văn Đ và là người đại diện của bà Vũ Thị T trình bày:

Ông và bà Ngô Thị X không có quan hệ họ hàng gì, chỉ là hàng xóm láng giếng với nhau. Vừa qua, bà X có làm thủ tục tặng cho anh Trịnh Tuấn A-Là con trai út thửa đất của bà X, ông Đ2 (tại Tổ dân phố V, phường P) giáp với thửa đất của vợ chồng ông thì phát hiện thửa đất của gia đình bà X bị lệch tọa độ nên đã làm đơn khởi kiện vợ chồng ông để đòi đất.

Thửa đất của vợ chồng ông là thửa đất số 233 (Lô 01), tờ bản đồ số 26, địa chỉ cũ: Thôn V, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc do vợ chồng ông trúng đấu giá do UBND xã T bán vào ngày 22/9/2011, bàn giao đất vào ngày 09/02/2012. Thông tin tứ cận thửa đất: Cạnh phía Đông giáp đất nhà vợ chồng ông Đ2 (đã chết) và bà X, dài 18,6m; cạnh phía Tây giáp đường nội đồng và mương nước, dài 17,9m; cạnh phía Nam giáp đường liên thôn, dài 10,8m; cạnh phía Bắc giáp mương nước, dài 10,3m. Thửa đất đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất mang tên vợ chồng ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1965 và Vũ Thị T, sinh năm 1966 vào ngày 08/5/2012.

Bà X, ông Đ2 sinh sống trên thửa đất đối diện thửa đất 233 của vợ chồng ông. Vào năm 2010, bà X trúng đấu giá thửa đất 239, Tờ bản đồ số 26 do UBND xã T bán đấu giá. Sau khi trúng đấu giá, bà X, ông Đ2 vẫn sinh sống trên thửa đất cũ, không sử dụng thửa đất trúng đấu giá mà chỉ để cỏ mọc cho đến nay. Năm 2012, sau khi trúng đấu giá và được giao đất, vợ chồng ông xây dựng nhà và các công trình trên đất. Trên đường ranh giới giữa thửa đất của vợ chồng ông với thửa đất của gia đình bà X, vợ chồng ông đã xây dựng bức tường gạch chỉ đỏ và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Ngoài ra, tại thời điểm đó vợ chồng ông cũng xây dựng cổng+tường bao xung quanh toàn bộ thửa đất.

Vợ chồng ông nhận bàn giao thửa đất vào ngày 09/02/2012 theo Biên bản bàn giao đất của UBND huyện K. Khi nhận bàn giao đất thì có đại diện Phòng tài nguyên và Môi trường và UBND xã T xuống đo đạc bằng thước dây, cắm cọc tre để xác định mốc giới tứ cận thửa đất khi bàn giao đất. Khi xây dựng bức tường bao giáp với thửa đất của gia đình bà X vợ chồng ông có gọi bà X, ông Đ2 ra để xác định ranh giới. Vợ chồng ông đã xây đúng mốc giới mà cơ quan nhà nước đã xác định. Bà X, ông Đ2 nhất trí và không có bất kỳ sự tranh chấp nào.

Hiện chỉ có vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng thửa đất. Các công trình xây dựng trên đất nguồn tiền đều là của vợ chồng ông. Các con của vợ chồng ông không có đóng góp công sức hay tiền bạc gì.

Vào khoảng tháng 10/2024 bà X làm thủ tục tặng cho thửa đất nêu trên cho anh Trịnh Tuấn A-Là con trai út. Cán bộ địa chính phường có về đo đạc lại toàn bộ thửa đất thì phát hiện thửa đất trên thực tế bị lệch tọa độ so hồ sơ địa chính nên không làm thủ tục sang tên được mặc dù hiện trạng các thửa đất không thay đổi gì. Ông xác định vợ chồng ông sử dụng ổn định, liên tục thửa đất từ khi nhận bàn giao (năm 2012) cho đến nay nên không có việc lấn chiếm đất của gia đình bà X. Cạnh phía Đông thửa đất của gia đình bà X giáp thửa đất của ông Q (phía trước) và giáp thửa đất 03 của vợ chồng ông (phía sau) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ3. Trên đường ranh giới giữa thửa đất của bà X với thửa đất của ông Q cán bộ địa chính có cắm cọc sắt phi 16 khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông Q vào năm 2024; còn trên đường ranh giới giáp với diện tích đất 03 của vợ chồng ông là hàng rào cắm cách đây nhiều năm. Khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất thửa đất cho vợ chồng ông, cơ quan nhà nước chưa gắn tọa độ đối với thửa đất của vợ chồng ông. Hiện nay thửa đất của vợ chồng ông đã được gắn tọa độ hay chưa thì ông không nắm được.

- Tại Biên bản xác minh, UBND phường P, thành phố Hải Phòng cung cấp:

Thửa đất của bà X và thửa đất của vợ chồng ông Đ, bà T qua đo đạc hiện trạng có sự biến động về kích thước, hình thể, cụ thể: Chiều dài của hai thửa đất biến động lớn hơn kích thước theo bìa đỏ. Nguyên nhân có thể do các hộ gia

đình lấn chiếm ra mương nước phía sau hoặc đường giao thông phía trước; biến động về các cạnh chiều ngang của hai thửa đất có thể do hộ gia đình ông Đ xây không đúng ranh giới dẫn đến việc tranh chấp giữa hai bên gia đình.

Cạnh phía đông thửa đất của bà X giáp với đất do UBND phường quản lý nhưng do từ khi trúng đấu giá gia đình bà X chưa xây dựng công trình trên phần đất này nên hiện trạng cạnh phía đông không có công trình, mốc giới để xác định đường ranh giới. Tiếp giáp phần đất do UBND xã quản lý về phía đông là đất của gia đình ông T1. Trên hồ sơ địa chính, bản đồ quy hoạch không thể hiện kích thước, diện tích đất do UBND phường quản lý.

Theo bản đồ quy hoạch chi tiết KDC mới xã T, huyện K khu dân 1-7-5 thì cạnh phía tây thửa đất của ông Đ, bà T lần lượt giáp đường rộng 2m, giáp mương rộng 2m, giáp đường nhưng không thể hiện rõ kích thước, tiếp đến là giáp đất nhà ông Đỗ Văn M1.

Theo sơ đồ vị trí bàn giao đất cho ông Đỗ Văn M1 thì cạnh phía đông thửa đất của ông M1 giáp đường 2m, tiếp đó giáp mương tiêu 1,5m nhưng không thể hiện mương tiêu nước giáp phần đất nào tiếp theo.

UBND phường cung cấp cho Toà án Quy hoạch chi tiết khu dân cư mới; GCNQSD đất, biên bản bàn giao đất đối với thửa đất của ông Đỗ Văn M1 đang được lưu trữ tại UBND phường để Toà án làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/02/2026 xác định (Theo sơ đồ đo đạc):

1. Về nguồn gốc thửa đất và nguyên nhân tranh chấp:

1.1. Bà Ngô Thị X đang quản lý thửa đất số 239, tờ bản đồ số 26, diện tích (theo bìa) 199m^2; địa chỉ: Tổ dân phố V, phường P, thành phố Hải Phòng, đã được UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp GCNQSD đất vào ngày 18/11/2010 mang tên ông Trịnh Đ2 và bà Ngô Thị X.

1.2. Ông Đỗ Văn Đ và bà Vũ Thị T đang quản lý, sử dụng thửa đất 233, tờ bản đồ số 26, diện tích (theo bìa) 193m^2 địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương, được UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp GCNQSDĐ ngày 08/05/2012 mang tên ông Đỗ Văn Đ và bà Vũ Thị T.

1.3. Vợ chồng bà X, ông Đ2 và vợ chồng ông Đ, bà T lần lượt nhận chuyển nhượng thửa đất số 239 và thửa đất số 233 vào năm 2010 và 2011 bằng hình thức trúng đấu giá của UBND xã T (cũ). Sau khi trúng đấu giá, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà X, ông Đ2 chưa xây dựng công trình gì trên đất, còn ông Đ, bà T đã xây dựng nhà+các công trình trên đất và sử dụng cho đến nay. Năm 2024, gia đình bà X làm thủ tục đo đạc để tặng cho thửa đất cho anh Trịnh Tuấn A thì thấy diện tích thửa đất giảm 16m^2, nguyên nhân giảm diện tích đất theo gia đình bà X xác định là do gia đình ông Đ khi xây dựng các công trình đã lấn sang phần đất của gia đình bà X.

2. Tiến hành đo đạc hiện trang hai thửa đất thể hiện:

2.1. Đối với thửa đất của gia đình bà Ngô Thị X:
* Thông tin tứ cận:
- Cạnh phía Đông giáp đất do UBND phường quản lý, giữa thửa đất của gia đình bà X với đất của UBND phường quản lý không có mốc giới hoặc công trình để xác định đường ranh giới, anh Trịnh Tuấn A xác định là đoạn thẳng nối hai điểm A6, A7, kích thước dài 19,83m. Việc anh Tuấn A xác định chỉ mang tính chất tương đối, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ địa chính để tiến hành giải quyết vụ án.
- Cạnh phía Tây giáp đất gia đình ông Đỗ Văn Đ, thể hiện trên Sơ đồ hiện trạng là đoạn thẳng A5-A8, dài 19,24m. Trên đường ranh giới, vào năm 2012 gia đình ông Đỗ Văn Đ đã xây dựng bức tường bao gạch chỉ.
- Cạnh phía Nam giáp giáp đường giao thông của thôn dài 9,70m.
- Cạnh phía Bắc giáp đất mương nước, dài 9,67m.
* Diện tích hiện trạng thửa đất: 189,0m^2.
* Giá trị quyền sử dụng đất là: 5.500.000đ/1m^2.
2.2. Đối với thửa đất của gia đình ông Đ, bà T:
* Thông tin tứ cận:
- Cạnh phía Đông giáp đất của gia đình bà Ngô Thị X, thông tin như đã mô tả ở trên.
- Cạnh phía Tây giáp đường giao thông nội đồng, dài 18,55m. Năm 2011 ông tiến hành xây nhà và một số công trình giáp với đường giao thông nội đồng này.
- Cạnh phía Nam giáp giáp đường giao thông của thôn dài 11,82m.
- Cạnh phía Bắc giáp mương nước, dài 11,24m.
* Diện tích hiện trạng thửa đất: 217,8m^2.
* Giá trị quyền sử dụng đất là: 5.500.000đ/1m^2.
3. Phần diện tích đất đang tranh chấp và quan điểm của hai bên:
3.1. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn xác định phần diện tích đất đang tranh chấp thể hiện trên Sơ đồ hiện trạng là hình thể được giới hạn bởi các điểm A1, A4, A5 và A8, diện tích là 16,7m^2.
3.2. Theo ý kiến của vợ chồng ông Đ, bà T: Gia đình ông Đ không lấn chiếm đất của gia đình bà X vì: Khi xây dựng bức tường giáp ranh với đất nhà bà X, ông Đ xây dựng đúng mốc giới do địa chính xã bàn giao đất và khi xây dựng còn gọi ông Đ2 ra để xác định ranh giới. Gia đình ông Đ sử dụng đất ổn định đến năm 2024 thì gia đình bà X khởi kiện cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất là không đúng. Ông Đ xác định có thể khi xây dựng ngôi nhà về phía Tây thửa đất thì ông có lấn ra mương nước của UBND xã. Nay ông đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ địa chính qua các thời kỳ để giải quyết vụ án theo đúng quy định, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.
3.3. Các tài sản nằm trên phần diện tích đất đang có tranh chấp, gồm: 01 bức tường gạch chỉ xây dựng vào năm 2010; 01 phần sân lát gạch ceramic diện tích

16,7m; 01 cây khế đường kính 0,25m; 01 cây tùng đường kính 0,1m; 02 cây cau đường kính 0,1m; 01 cây cau vua đường kính 0,4m. Các bên đương sự tự nguyện không yêu cầu Toà án xem xét, định giá các tài sản này.

Tại phiên tòa:

- *Anh Trịnh Tuấn A-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày*:

Thửa đất số 239, tờ bản đồ số 26, diện tích 199m^2; địa chỉ: Tổ dân phố V, phường P, thành phố Hải Phòng là thửa đất hợp pháp của bố mẹ anh. Trước khi chết bố anh không để lại di chúc. Năm 2024, mẹ anh và các anh chị trong gia đình làm thủ tục đo đạc, cấp đổi lại bìa để tặng cho anh thì phát hiện sự việc vợ chồng ông Đ, bà T xây lấn sang phần đất của gia đình anh như đã nêu ở trên. Nay gia đình anh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc vợ chồng ông Đ, bà T phải phá dỡ, di dời các tài sản đã xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm của gia đình anh. Phần diện tích này anh không xác định được cụ thể, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ địa chính để giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh tự nguyện hỗ trợ gia đình ông Đỗ Văn Đ số tiền 15.000.000đ chi phí tháo dỡ các tài sản trên đất.

- *Ông Đỗ Văn Đ trình bày*: Ông giữ nguyên quan điểm đã trình bày trước đây. Ông thừa nhận hiện trạng đất của vợ chồng ông có biến động tăng lên về kích thước, hình thể và diện tích, nguyên nhân có thể là do ông lấn ra phần đường giao thông phía Tây và phần mương nước phía Bắc vì hiện nay phía sau thửa đất của ông không có mương nước. Phần đất tiếp giáp cạnh phía Tây thửa đất của vợ chồng ông là đường giao thông, mương nước, rồi đến đường giao thông, tiếp đó là đất của ông Đỗ Văn M1. Nay ông xác định nguyên nhân tranh chấp có thể do thửa đất của nguyên đơn bị lệch tọa độ. Ông xác định không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án xác định ông lấn chiếm đất của nguyên đơn thì ông sẽ có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, cạnh phía đông thửa đất của nguyên đơn vẫn còn thừa đất, ông tha thiết đề nghị Tòa án xem xét để giữ lại tình cảm giữa hai bên gì đình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10-Hải Phòng phát biểu ý kiến, xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị X. Xác định vợ chồng ông Đ, bà T khi xây dựng tường bao ranh giới đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà X. Đường ranh giới chung giữa hai thửa đất là đường thẳng, cách đường ranh giới hiện trạng về thửa đất nhà ông Đ phía trước là 1,02m, phía sau là 0,95m. Buộc ông Đỗ Văn Đ và bà Vũ Thị T có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho

gia đình bà Đỗ Thị X1. Chấp nhận sự tự nguyện của anh Trịnh Tuấn A về việc hỗ trợ gia đình ông Đỗ Văn Đ số tiền 15.000.000đ để tháo dỡ các tài sản trên đất; về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng.

[1.1]. *Về quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện và các tại liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"*. Tranh chấp này được Bộ luật Dân sự điều chỉnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. *Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa*: Bà Ngô Thị X, bà Vũ Thị T, bà Trịnh Thị L, bà Trịnh Thị L1, bà Trịnh Thị Đ1, ông Trịnh Văn C và bà Trịnh Thị H vắng mặt nhưng có mặt người đại diện, căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà X, bà T, bà L, bà L1, bà Đ1, ông C và bà H.

[2]. Về nội dung

[2.1]. Năm 2010, vợ chồng ông Đ2, bà X trúng đấu giá Lô đất số 2-Là thửa đất số 239, tờ bản đồ số 26, diện tích 199m^2, địa chỉ: Khu dân cư M-huyện K; đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất vào ngày 18/11/2010. Sau khi trúng đấu giá do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông Đ2, bà X chưa xây dựng công trình gì trên đất để xác định ranh giới đối với các thửa liền kề.

[2.2]. Năm 2012, vợ chồng ông Đ, bà T trúng đấu giá Lô đất số 1-thửa đất số 233, tờ bản đồ số 26, diện tích 193m^2, địa chỉ: Khu dân cư M-huyện K; đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ vào ngày 08/05/2012. Thửa đất của ông Đ, bà T giáp ranh với thửa đất của ông Đ2, bà X về phía Đông. Sau khi trúng đấu giá và nhận bàn giao đất, vợ chồng ông Đ, bà T tiến hành xây dựng nhà và các công trình trên đất. Theo đó, trên đường ranh giới giáp ranh với thửa đất của bà X, vợ chồng ông Đ đã xây dựng bức tường gạch đỏ. Theo ông Đ xác định khi xây dựng bức tường này có gọi ông Đ2, bà X ra để xác định ranh giới.

[2.3]. Năm 2024, bà X và các hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đ2 làm thủ tục tặng cho anh Trịnh Tuấn A thửa đất số 239 nhưng khi đo đạc để làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSD đất thì phát hiện diện tích thực tế thửa đất bị thiếu so với bìa đỏ khoảng 16m^2, cụ thể: Cạnh phía Nam (giáp đường) của thửa đất bị thiếu 1,02m, cạnh phía Bắc (giáp mương) của thửa đất bị thiếu 0,73m. Theo nguyên đơn xác định nguyên nhân là do vợ chồng ông Đ, bà T đã xây dựng công trình lấn sang đất của gia đình mình.

[2.4]. Kết quả thu thập chứng cứ xác định (Theo sơ đồ Bản án): (1). Thửa đất số 239 của gia đình bà X hiện vẫn bỏ trống, chưa sử dụng. Cạnh phía Tây của thửa

đất giáp với thửa đất của vợ chồng ông Đ, bà T; đường ranh giới thể hiện trên sơ đồ là đoạn A10-A7-A6 gia đình ông Đ đã xây dựng bức tường gạch chỉ. Cạnh phía Đông giáp với đất do UBND xã quản lý nhưng không có mốc giới hoặc công trình để xác định, đường ranh giới canh phía Đông-đoạn A8-A9 là do gia đình bà X xác định mang tính chất tương đối. (2). Hiện trạng thửa đất số 233 của vợ chồng ông Đ, bà T có sự biến động tăng lên về kích thước, hình thể và diện tích so với bìa đỏ. Cụ thể: Cạnh phía Đông-giáp đất nhà bà X tăng 0,59m; cạnh phía Tây giáp đường giao thông nội đồng tăng 0,65m; cạnh phía Nam-giáp đường khu dân cư tăng 1,02m; cạnh phía Bắc-giáp mương nước tăng 0,95m; diện tích thửa đất tăng 24,8m^2. Nguyên nhân của sự biến động theo UBND phường P xác định là do gia đình ông Đ xây dựng không đúng ranh giới đất. Phía ông Đ xác định là do khi xây dựng các công trình có thể không rõ ranh giới nên đã lấn ra đường giao thông nội đồng phía Tây và mương nước phía sau thửa đất.

[2.5]. Do cạnh phía Đông thửa đất của gia đình bà X không có ranh giới để xác định, còn cạnh phía Tây thửa đất nhà ông Đ giáp với đường, mương nước có trong Bản đồ quy hoạch khu dân cư mới rồi giáp thửa đất của gia đình ông Đỗ Văn M1 đã sử dụng ổn định. Để có căn cứ giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử tiến hành phân tích, ghép bìa từ thửa đất của gia đình ông M1. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, Bản đồ quy hoạch chi tiết khu dân cư mới xã T-K, Biên bản giao đất ngày 27/12/2004 cho gia đình ông Đỗ Văn M1; hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và GCNQSD đất đã cấp cho gia đình bà X, gia đình ông Đ và gia đình ông M1, trên cơ sở phân tích, ghép bìa đỏ được thể hiện trên "Sơ đồ hiện trạng kèm theo Bản án" xác định thửa của gia đình ông Đỗ Văn M1 là hình thể được giới hạn bởi các điểm B3, B4, B5, B6, trong đó: Cạnh B4, B5 là bức tường ranh giới do gia đình ông M1 xây dưng từ lâu, không có tranh chấp với hộ liền kề. Tiếp giáp với cạnh phía Đông thửa đất của gia đình ông M1 là đường rộng 2m (B2, B3, B6, B7), tiếp giáp với đường 2m về phía Đông theo quy hoạch là mương rộng 2m (B1, B2, B7, B8), tiếp giáp với mương rộng 2m về phía Đông là đường giao thông nội đồng rộng 2m (A2, B1, B8, A3). Cạnh A2, A3 cũng chính là ranh giới hiện trạng thửa đất của vợ chồng ông Đỗ Văn Đ với đường giao thông. Như vậy, HĐXX có đủ căn cứ để xác định khi xây dựng các công trình trên đất, vợ chồng ông Đ đã xây dựng tường ngôi nhà 02 tầng, tường lán tôn đúng với ranh giới cạnh phía Tây của thửa đất (A2, A3, A4), không lấn chiếm ra đường giao thông nội đồng. Trên cơ sở đó có căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp đối với đất số 233 của vợ chồng ông Đ là hình thể được giới hạn bởi các điểm A2, A3, A11, A1 và quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 239 của gia đình bà X là hình thể được giới hạn bởi các điểm A1, A11, A7, A8, A9; đường ranh giới giữa hai thửa đất là đoạn A1-A11 nhưng hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Đ đến cạnh A10-A7 đã lấn sang phần của gia đình bà X.

Do đó, có căn cứ để xác định khi xây dựng bức tường gạch đỏ, do xác định không đúng ranh giới nên vợ chồng ông Đ, bà T đã xây dựng lấn sang phần đất của gia đình bà X, phần diện tích đất lấn chiếm là 18,5m^2 được giới hạn bởi các điểm A1, A11, A7, A10. Trên phần đất lấn chiếm vợ chồng ông Đ đã xây dựng: Một phần trụ cổng, tường, sân gạch ceramic và trồng một số cây cối nhỏ. Việc ông Đ, bà T xây dựng công trình lấn sang đất của gia đình bà X đã làm thay đổi quy hoạch các lô đất, dẫn đến việc gia đình bà X không thể làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSD đất.

[2.6]. Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, HĐXX có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị X. Buộc vợ chồng ông Đ, bà T phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất để trả lại nguyên trạng phần diện tích đất 18,5m^2 đã lấn của gia đình bà X. Chấp nhận sự tự nguyện của anh Trịnh Tuấn A về việc hỗ trợ gia đình ông Đỗ Văn Đ số tiền 15.000.000đ để tháo dỡ các tài sản trên đất.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng là 9.500.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, theo quy định tại các điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả nguyên đơn số tiền này.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các điều: 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 137, 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 6, Điều 26, điểm đ Điều 12 của 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. Về quan hệ tranh chấp: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị X.

Xác định đường ranh giới giữa thửa đất số 239, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương-Nay là tổ dân phố V, phường P, thành phố Hải Phòng; đã được cấp GCNQSD đất mang tên ông Trịnh Đ2 và bà Ngô Thị X và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương-Nay là tổ dân phố V, phường P, thành phố Hải Phòng; đã được cấp GCNQSD đất mang tên của vợ chồng ông Đỗ Văn Đ và bà Vũ Thị T là đoạn thẳng A1, A11.

Xác định diện tích đất 18,5m^2, được giới hạn bởi các điểm A1, A11, A7 và A10 là diện tích đất hợp pháp của gia đình bà Ngô Thị X mà ông Đỗ Văn Đ và bà Vũ Thị T đã lấn. Buộc ông Đỗ Văn Đ và bà Vũ Thị T có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất để trả lại cho gia đình bà Đỗ Thị X1. Chấp nhận sự tự nguyện của anh Trịnh Tuấn A về việc hỗ trợ gia đình ông Đỗ Văn Đ số tiền 15.000.000đ để tháo dỡ các tài sản trên đất.

Trường hợp ông Đỗ Văn Đ và bà Vũ Thị T không tự nguyện tháo dỡ thì bà Ngô Thị X có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định và chi phí định giá tài sản: Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn Đ và bà Vũ Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả bà Đỗ Thị X1 số tiền 9.500.000đ.

3. Về án phí: Bà Ngô Thị X không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn Đ và bà Vũ Thị T phải nộp 5.087.500đ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Căn cứ các điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án trực tiếp liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án, ngày 25/5/2026./.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 10-Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 10-Hải Phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Đặng Đức Huấn

SƠ ĐỒ THỬA ĐẤT KÈM THEO BẢN ÁN