TOÀ ÁN ND KHU VỰC 7 **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2025/DS-ST.
Ngày: 25 - 9 - 2025.
V/v: "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THANH HOÁ.

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hồng Kiên

Ông Phạm Ngọc Dung

- *Thư ký phiên toà:* Ông Bùi Văn Tư – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hoá.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa*: Bà Trương Thị Thuý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân khu vực 7 – Thanh Hoá xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 02/2024/TLST- DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về *"Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2025/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 9 năm 2025 đối với các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Đình V - Sinh năm 1993

Địa chỉ: Thôn 6, xã T, huyện V, tỉnh T.

Nay là: Thôn 6, xã B, tỉnh T.

- Bị đơn: 1. Ông Trịnh Đình Đ – Sinh năm 1974.

2. Bà Đinh Thị T - sinh năm 1978;

Đều có địa chỉ: Thôn 6, xã T, huyện V – tỉnh T.

Nay là: Thôn 6, xã B, tỉnh T.

Tại phiên toà có mặt ông V, ông Đ, bà T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 12 năm 2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Đình V trình bày:

Ông Lê Đình V được quyền sử dụng đất ở nông thôn, tại thửa số 1199, tờ bản đồ số 15, có diện tích, là 186,6 m^2; Địa chỉ thửa đất: thôn 7, xã T, huyện V (thực tế thửa đất này thuộc địa giới hành chính thôn 6, xã T), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Văn phòng Đăng ký đất đai T cấp ngày 10/7/2023. Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là 160m^2.

Nguồn gốc thừa đất: Năm 2003, ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ gia đình ông Lê Huy C và bà Nguyễn Thị L, với diện tích 160m^2 đất ở nông thôn và đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần vào đầu năm 2003.

Đến ngày 30/7/2018, ông V nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất ở nông thôn, là 26,6 m^2, từ hộ gia đình ông Hoàng Văn T1, bà Hoàng Thị T2 và đã được Văn phòng Đăng ký đất đai T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/2023, liền kề phía sau thửa đất của ông V và thửa đất của ông Đ.

Đến tháng 7/2023, hộ ông gia đình ông Đ đã thực hiện hành vi lấn chiếm, sử dụng và xây dựng công trình trái phép vào diện tích đất ở của ông V là 10,6 m^2, vị trí lấn chiếm, liền kề phía sau thửa đất của ông V và ông Đ, nằm trong phần diện tích đất ở mà ông V đã nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Văn T1 và bà Hoàng Thị T2 là 26,6 m^2.

Quá trình hộ gia đình ông Trịnh Đình Đ xây dựng công trình trái phép, ông V đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông Đ vẫn cố tình thực hiện hành vi lấn chiếm và xây dựng công trình trái phép, ông Đ còn có hành vi cản trở, không cho ông V được sử dụng, xây dựng đối với phần diện tích đất ở mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, phía sau nhà ông Đ.

Ông V đã gửi đơn tại UBND xã T để hòa giải. Ngày 15/12/2023, UBND xã T tiến hành hoà giải nhưng không thành. Ông V đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc hộ gia đình ông Trịnh Đình Đ phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 10,6 m^2. Phá dỡ các công trình xây dựng trái phép, khôi phục lại tình trạng ban đầu phần diện tích đã lấn chiếm. Cắt bỏ mái tôn mà hộ ông Đ lợp nhà bán vật liệu xây dựng văng ra phạm vi đất ở của ông V để ông V xây dựng công trình.

Tại các đơn đề nghị, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trịnh Đình Đ và bà Đinh Thị T trình bày:

Thửa đất số 615a, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại thôn 4, xã T, huyện V, tỉnh T (thực tế thửa đất này thuộc địa giới hành chính thôn 6, xã T) ông Đ, bà T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L. Ông Đ, bà T đã có văn bản đề nghị UBND huyện V làm rõ một số nội dung sau: Tại sao lại có sự khác nhau về chiều sâu giữa các thửa đất của gia đình ông Đ giữa các xã khác nhau. Trong khi thửa đất ở địa bàn xã V được ghi nhận ngoại trừ hành lang giao thông, chiều dài thửa đất được

thể hiện đầy đủ là 20m, mà thửa đất số 651a tại xã T lại thể hiện toàn bộ hành lang giao thông trên chiều dài thửa đất, nghĩa là thay vì đủ 20m chiều dài, ông Đ, bà T chỉ còn lại 13m? Tại sao gia đình ông Đ mua lại diện tích của bà Nguyễn Thị L là 5m x 20m = 100m^2, nhưng hiện tại chiều ngang của thửa đất chỉ còn 4,3m, thiếu hụt 0,7m. Vậy phần thiếu hụt này bị mất vào đâu? Tuy nhiên cả hai vấn đề này chưa được UBND huyện V trả lời thoả đáng, chưa đảm bảo tính pháp lý giải quyết triệt để đối với những yêu cầu của ông Đ. Bên cạnh đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình V, phần đất mà ông V yêu cầu ông Đ, bà T hoàn trả chính là phần đất nằm phía sau liền kề thửa đất của ông Đ. Đối với phần diện tích này, từ năm 2016 đến nay, ông Đ vẫn có yêu cầu giải quyết, xác minh, làm rõ và không đảm bảo tính pháp lý để chuyển nhượng cho ông Lê Đình V vì tài sản đang có tranh chấp về quyền lợi. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đang nằm trong phạm vi tranh chấp liên quan trực tiếp đến trách nhiệm giải trình, giải quyết của UBND huyện V. Hiện tại những yêu cầu trên chưa được xác minh làm rõ. Thửa đất của gia đình ông Đ, bà T đang bị thiếu hụt về diện tích vì vậy không có cơ sở để nói gia đình ông Đ, bà T lấn chiếm đất của gia đình ông V. Đề nghị Toà án thu thập thêm tài liệu chứng cứ từ UBND huyện V về chỉ giới hành lang giao thông đối với thửa đất của gia đình ông Đ, bà T để xác định gia đình ông Đ, bà T có lấn chiếm đất của gia đình ông V không. Trong quá trình giải quyết vụ án đề nghị Toà án buộc các bên đương sự giữ nguyên hiện trạng tài sản đang tranh chấp. Ông Đ, bà T khẳng định khi nhận chuyển nhượng đất của bà Lố, hai bên không đo đạc thực tế mà bà Lố chỉ phần diện tích đất cần bán rồi hai bên ra UBND xã T làm thủ tục chuyển nhượng trên giấy tờ. Khi nhận sổ đỏ của bà Lố, gia đình ông Đ cũng không đo lại diện tích, sau khi chuyển nhượng giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Đ, bà T rồi ông Đ mới gọi địa chính đến đo đạc. Trước khi mua đất của bà L hai bên giáp ranh đã xây nhà ở kiên cố.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã thu thập chứng cứ từ UBND huyện V: Tại văn bản số 3706/UBND-TNMT ngày 17/11/2023 của UBND huyện V nêu việc ông Đ sử dụng đất thiếu kích thước mặt đường Quốc Lộ 217 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là đúng thực tế, nhưng gia đình ông Lê Hồng V1 (bố ông V) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Lố từ năm 2003, đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2013, sau đó bà L mới chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất còn lại cho gia đình ông Đ (năm 2016). Mặt khác, thửa đất gia đình nhà ông V1 đang sử dụng cũng không thừa kích thước mặt đường so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nên không có cơ sở để ông Đ đòi lại diện tích đất mặt đường bị thiếu. Nếu gia đình ông Đ thống nhất với hiện trạng đất gia đình đang sử dụng thì phối hợp với UBND xã T để được hướng dẫn thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng. Tại văn bản số 224/UBND-TNMT ngày 19/01/2024, UBND huyện V trả lời ông Đ về nội dung

liên quan đến giới hạn hành lang an toàn và quy hoạch tuyến đường QL217, như sau: Theo Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì không quy định việc thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ giới đường đỏ hành lang giao thông. Theo đó, việc xác định chỉ giới đường đỏ được thực hiện theo quy định về quản lý quy hoạch và xây dựng, nên việc thể hiện chỉ giới đường đỏ hành lang giao thông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trịnh Đình Đ là không phù hợp. Văn bản số 2633/UBND-TNMT ngày 19/7/2024, trả lời yêu cầu của Tòa án: Việc thể hiện chỉ giới đường đỏ hành lang giao thông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ là không phù hợp. Việc xác định chỉ giới đường đỏ được thực hiện theo quy định về quản lý quy hoạch và xây dựng. Do vậy, ranh giới chiều dài thửa đất của hộ ông Đ được tính từ mép chân đường QL217 trở vào. Văn bản số 905/UBND – NNMT ngày 24/3/2025, trả lời yêu cầu của Toà án: Về nguồn gốc, vị trí, ranh giới các thửa đất. Thửa đất của ông Lê Đình V đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L từ năm 2003 với diện tích 160m^2 (chiều rộng mặt đường QL 217 là 8m, chiều dài là 20m) và đã xây dựng nhà kiên cố (2 tầng) ổn định từ năm 2013. Đến tháng 5/2023, ông V nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích 26,6m^2 (kích thước 13,3m x 2m) từ thửa đất ở của gia đình ông Hoàng Văn T1 tiếp giáp liền kề phía sau thửa đất gốc. Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng thêm có vị trí bám phía sau thửa đất gốc của ông V và thửa đất của ông Đ (kích thước, ranh giới được thể hiện theo sơ đồ). Thửa đất của ông Trịnh Đình Đ đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Lố vào năm 2016 (sau thời điểm gia đình ông V đã xây dựng nhà kiên cố năm 2013). Đây là phần diện tích đất còn lại của bà Nguyễn Thị L sau khi chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Lê Đình V từ năm 2003. Như vậy, cả hai thửa đất nói trên của ông V và ông Đ đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L. Vị trí, ranh giới các thửa đất do các bên tự thoả thuận trên thực địa chứ không phải do cơ quan Nhà nước bàn giao. Qua kiểm tra cho thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trịnh Đình Đ không thể hiện đúng hiện trạng thực tế thửa đất mà hộ ông Đ đã sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2016 đến nay. Nguyên nhân là do khi mua bán các bên chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đó mà không đo đạc, kiểm tra lại, chỉ căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng dẫn đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có sai sót so với thực tế. Do đó, việc cho rằng thửa đất của ông V được giao đất chồng lấn lên thửa đất của ông Đ là không có cơ sở. Việc thể hiện chỉ giới đường đỏ hành lang giao thông trên giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Đ là không phù hợp. Tuy nhiên, việc xây dựng công trình

trong phạm vi chỉ giới hành lang giao thông phải được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định về quản lý quy hoạch và xây dựng.

Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đối với với các thửa đất tranh chấp, cụ thể như sau:

- Thửa đất của ông Lê Đình V: Qua đo đạc thực tế có chiều rộng 7,98m (mặt đường QL217), chiều dài (giáp đất bà Hoàng Thị T2) là 22m, chiều dài giáp đất ông Đ là 20m. Phần đất phía sau (đo đến mép tường nhà ông Đ có chiều rộng là 8m), chiều sâu là 2,00m. Phần đất phía sau đang tranh chấp có chiều rộng là 5,3m chiều sâu là 2,00m = 10,6m^2. Trên phần diện tích đất đang tranh chấp hiện không có tài sản gắn liền với đất. Tổng diện tích khoảng 194m^2

- Thửa đất của ông Trịnh Đình Đ: Qua đo đạc thực tế, tính từ đường đến hết vỉa hè là 7,3m; Xác định điểm đo từ mép đường QL217 vào 3m đo tiếp chiều dài đất nhà ông Đ = 20,7m (Tính cả phần chỉ giới đỏ). Đo thực tế 02 thửa đất hiện tại ông Đ đang sử dụng là thửa 651a và 651b, chiều rộng là 9,6m (mặt đường). Phần cuối thửa đất rộng 9,35m. Tổng diện tích 02 thửa đất trên khoảng 196,1m^2

- Tại kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/8/2025, thửa đất số 651a của gia đình ông Đ có chiều dài cạnh giáp ranh giữa đất nhà ông V và nhà ông Đ = 20,8m, chiều dài cạnh giáp ranh giữa 2 thửa đất gia đình ông Đ đang sử dụng là 20,83m. Chiều rộng mặt đường là 4,44m, chiều rộng mặt sau là 4,39m. Diện tích = 90,5m^2. Thửa đất số 1199 của gia đình ông V có chiều dài cạnh giáp ranh giữa đất nhà ông V và nhà ông Đ = 20,8m, cạnh giáp ranh với đất nhà bà Hoàng Thị T2 chiều dài 20,74m, chiều rộng mặt đường 7,43m, chiều rộng mặt sau là 8,03m. Trong đó, phần diện tích ông V mua thêm của ông T1, bà T2 có chiều dài 2m, chiều rộng 13,3m. Chiều dài được kéo từ hết phần đất nhà ông V, ông Đ sang phần đất nhà ông T1, bà T2 là 2m, chiều rộng 13,3m nằm phía sau phần diện tích đất nhà ông V và ông Đ, có diện tích là 26,6m^2

Tại phiên tòa, ông V và ông Đ, bà T đều thống nhất phần mái tôn gia đình ông Đ, bà T lợp chờm ra ngoài là 40cm, kéo dài hết phần đất gia đình ông Đ, bà T đang sử dụng, trong đó lợp chờm sang phần đất đang tranh chiều rộng là 40cm, chiều dài là 5,3m. Từ khi Toà án đến xem xét thẩm định đến nay trên phần diện tích đất đang tranh chấp không có bất cứ tài sản gì.

Ông V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Toà án buộc hộ gia đình ông Trịnh Đình Đ phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 10,6m^2 cho gia đình ông và cắt bỏ mái tôn mà gia đình ông Đ lợp chờm sang phần diện tích đất nhà ông V. Hiện tại, trên phần diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì, nên ông V rút yêu cầu phá dỡ các công trình xây dựng trái phép, khôi phục lại tình trạng ban đầu phần diện tích đã lấn chiếm.

Ông Đ, bà T cho rằng đất của gia đình mình thiếu cả chiều rộng và chiều dài nên gia đình ông, bà không lấn chiếm đất của ông V. Nếu đúng phần đất mà hai bên gia đình đang tranh chấp là đất của ông V thì ông Đ, bà T chấp nhận tự nguyện tháo dỡ phần mái tôn lợp chờm sang phần đất của ông V.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Thanh Hoá phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định của pháp luật chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc hộ gia đình ông Trịnh Đình Đ phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 10,6 m^2 cho ông Lê Đình V và phải tháo dỡ phần mái tôn lợp chờm sang phần đất của ông V có chiều rộng là 40cm, chiều dài là 5,3m. Đình chỉ đối với những yêu cầu mà ông V đã rút tại phiên toà.

- Về án phí: 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 các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự và thẩm quyền giải quyết vụ án: Cho rằng gia dình ông Trịnh Đình Đ, bà Đinh Thị T lấn chiếm đất của mình nên ông V đã làm đơn yêu cầu Toà án giải quyết. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại xã T, huyện V (nay là xã B), tỉnh T theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS, Luật TTHC, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, ông Trịnh Đình Đ đã uỷ quyền cho ông Hoàng Doanh T3, sinh năm 1983 tham gia tố tụng tại Toà án thay cho ông và yêu cầu ông Trần Văn Q – là luật sư thuộc công ty luật P - Đoàn Luật sư Thành phố H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trịnh Đình Đ. Nhưng sau khi Toà án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 18/9/2025 Công ty luật P đã có văn bản về việc không tiếp tục tham gia tố tụng, xin dừng việc hỗ trợ pháp lý, cung cấp

pháp lý cho ông Trịnh Đình Đ. Ngày 22/9/2025 ông Hoàng Doanh T3 có văn bản về việc theo yêu cầu của ông Đ, ông T3 sẽ không tham gia tố tụng tại phiên toà. Tại phiên toà ông Trịnh Đình Đ có ý kiến không uỷ quyền cho ông T3 tham gia tố tụng và cũng không yêu cầu luật sư Q bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình nữa, ông Đ tự mình tham gia tố tụng tại phiên toà. Vì vậy, không đưa ông Hoàng Doanh T3 và ông Trần Văn Q vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và căn cứ vào khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 175 Bộ luật dân sự vụ án có quan hệ pháp luật: "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất".

[3] Về nội dung: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Đình V và ông Trịnh Đình Đ, bà Đinh Thị T, văn bản trả lời của UBND huyện V, các tài liệu chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Về nguồn gốc, vị trí, ranh giới các thửa đất. Thửa đất của ông Lê Đình V đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L từ năm 2003 với diện tích 160m^2 (chiều rộng mặt đường QL 217 là 8m, chiều dài là 20m) và đã xây dựng nhà kiên cố (2 tầng) ổn định từ năm 2013. Đến tháng 5/2023, ông V nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích 26,6m^2 (kích thước 13,3m x 2m) từ thửa đất ở của ông Hoàng Văn T1, bà Hoàng Thị T2 tiếp giáp liền kề phía sau thửa đất gốc. Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng thêm có vị trí bám phía sau thửa đất gốc của ông V và thửa đất của ông Đ. Hiện trạng thực tế diện tích đất mà ông V đang sử dụng phù hợp với diện tích đất được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất của ông Trịnh Đình Đ đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L vào năm 2016 (sau thời điểm gia đình ông V đã xây dựng nhà kiên cố năm 2013). Đây là phần diện tích đất còn lại của bà Nguyễn Thị L sau khi chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Lê Đình V từ năm 2003. Khi ông Đ, bà T nhận chuyển nhượng đất từ bà L các thửa đất hai bên giáp ranh đều đã được xây dựng nhà ở kiên cố. Việc thể hiện chỉ giới đường đỏ hành lang giao thông trên giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Trịnh Đình Đ là không phù hợp. Việc xác định chỉ giới đường đỏ được thực hiện theo quy định về quản lý quy hoạch và xây dựng. Do vậy, ranh giới chiều dài thửa đất của hộ ông Đ được tính từ mép chân đường quốc lộ trở vào. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai V, thửa đất của ông Đ, bà T có chiều dài cạnh giáp ranh nhà ông V dài 20,79m, cạnh giáp ranh với thửa đất số 651b của con trai ông Đ, hiện nay vợ chồng ông Đ, bà T đang sử dụng dài 20,83m, trong giấy chứng nhận QSDĐ số CĐ131536 của UBND huyện V cấp ngày 19/5/2016, số vào sổ cấp GCN: CH00363/QSDĐ/711/QĐ – UBND cho ông Trịnh Đình Đ có cạnh chiều dài của thửa đất là 20,6m.

Như vậy, cả hai thửa đất nói trên của ông V và ông Đ đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L. Vị trí, ranh giới các thửa đất do các bên tự thoả thuận trên thực địa chứ không phải do cơ quan Nhà nước bàn giao. Qua kiểm tra cho thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trịnh Đình Đ không thể hiện đúng hiện trạng thực tế thửa đất mà hộ ông Đ đã sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2016 đến nay, chiều rộng thửa đất nhà ông Đ thực tế là 4,3m, thiếu 0,7m so với GCNQSDĐ. Nguyên nhân là do khi mua bán các bên chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đó mà không đo đạc, kiểm tra lại, chỉ căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng dẫn đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có sai sót so với thực tế. Do đó, việc cho rằng thửa đất của ông V được giao đất chồng lấn lên thửa đất của ông Đ là không có cơ sở. Xác định thửa đất của ông Đ, bà T không thiếu diện tích về chiều dài. Việc thể hiện chỉ giới đường đỏ hành lang giao thông trên giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Trịnh Đình Đ là không phù hợp, chiều rộng thửa đất nhà ông Đ thiếu so với GCNQSDĐ nên ông Đ và T liên hệ với UBND và các cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp đất để được giải quyết.

Tại phiên tòa, ông V và ông Đ, bà T đều thống nhất phần mái tôn gia đình ông Đ, bà T lợp chờm ra ngoài là 40cm, kéo dài hết phần đất gia đình ông Đ, bà T đang sử dụng, trong đó lợp chờm sang phần đất đang tranh chiều rộng là 40cm, chiều dài là 5,3m. Từ khi Toà án đến xem xét thẩm định đến nay trên phần diện tích đất đang tranh chấp không có bất cứ tài sản gì.

Vì vậy, buộc ông Trịnh Đình Đ, bà Đinh Thị T phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho hộ ông Lê Đình V là 10,6m^2 và cắt bỏ mái tôn mà gia đình ông Đ, bà T lợp chờm sang phần diện tích đất nhà ông V có chiều rộng là 40cm, chiều dài là 5,3m là phù hợp. Hiện tại, trên phần diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì, ông V rút yêu cầu phá dỡ các công trình xây dựng trái phép, khôi phục lại tình trạng ban đầu phần diện tích đã lấn chiếm nên đình chỉ yêu cầu này của ông V là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Lê Đình V đã nộp và không đề nghị Toà án giải quyết. Nên HĐXX không xem xét.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình V được chấp nhận nên ông Trịnh Đình Đ, bà Đinh Thị T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lê Đình V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 97, khoản 1 Điều 147 BLTTDS. Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ

sung một số điều của BLTTDS, Luật TTHC, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa. Điều 175 BLDS. Điều 170, 203 Luật đất đai. Khoản 1 Điều 6, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông Trịnh Đình Đ, bà Đinh Thị T phải phá dỡ các công trình xây dựng trái phép, khôi phục lại tình trạng ban đầu phần diện tích đã lấn chiếm của ông Lê Đình V.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình V. Buộc ông Trịnh Đình Đ, bà Đinh Thị T phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm cho ông Lê Đình V là 10,6m^2 và cắt bỏ mái tôn mà gia đình ông Đ, bà T lợp chờm sang phần diện tích đất nhà ông V có chiều rộng là 40cm, chiều dài là 5,3m.

Về án phí: Buộc ông Trịnh Đình Đ, bà Đinh Thị T phải nộp 300.0000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Trả lại cho ông Lê Đình V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 927.500 đồng (chín trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0006056 ngày 11/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Thanh Hoá).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự và điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 7 – Thanh Hoá;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Thanh Hoá;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- Lưu hồ sơ vụ án

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Hương Giang