

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC I
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 23/2025/DS-ST
Ngày 25 - 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 I - TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quốc Tân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Đức Bản và bà Nguyễn Thị Ngọc Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhạn - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Phan Mạnh Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2025/TLST - DS ngày 15 tháng 4 năm 2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2025/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 50/2025/QĐST-DS ngày 03/9/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Quốc B, sinh năm 1964 và bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số 99 đường Trương Pháp, phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (Nay là Số 99 đường Trương Pháp, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H: Ông Hoàng Quảng L, sinh năm 1962; nơi cư trú: Tổ dân phố 10 Nam Lý, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1975 và bà Dương Thị Th, sinh năm 1982; ông Bùi Văn Ch, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986; ông Nguyễn Quốc V; bà Hoàng Thị V; cùng cư trú tại: tổ dân phố Hà Lòi, thị trấn Phong Nha, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là tổ dân phố Hà Lòi, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị; ông Đ, bà Th, ông Ch, bà V vắng mặt; ông V và bà H vắng mặt nhưng đã có đề nghị xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Quang H, sinh năm 1974 và bà Hồ Thị L, sinh năm 1975; nơi cư trú: tổ dân phố Hà Lòi, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 07/4/2025, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, phía nguyên đơn ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H cùng người đại diện theo ủy quyền của mình là ông Hoàng Quảng Lực thống nhất trình bày:

Năm 2003, vợ chồng ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 02 thửa đất (một thửa mua của ông Nguyễn Văn Bày, một thửa mua của ông Hoàng Quốc Việt) tại xã Sơn Trạch (thị trấn Phong Nha), huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị). Qua xem xét hồ sơ, thấy rằng cả hai thửa không có lối vào, nên Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã Sơn Trạch yêu cầu bên chuyển nhượng phải hiến đất làm đường vào và họp dân để lấy ý kiến chấp thuận. Ông Bày và ông Việt đã chấp thuận, hiến một phần đất làm đường vào hai thửa đất trên. UBND xã Sơn Trạch (xã Phong Nha) đã tổ chức nhiều cuộc họp dân lấy ý kiến. Đến năm 2007, kết quả họp dân đã nhất trí đồng thuận nội dung trên. UBND huyện Bố Trạch đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông bà. Thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông Bày được cấp GCNQSDĐ số: XI 921161, số thửa 775, tờ bản đồ số 14, diện tích 276m², địa chỉ: xã Sơn Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình và Thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông Việt được cấp GCNQSDĐ số: AI 921162, số thửa 773, tờ bản đồ số 14, diện tích 150m², địa chỉ: Xã Sơn Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Tại hồ sơ trích lục địa chính của xã Sơn Trạch đã thể hiện rõ các Thửa đất số 775; 773 và lối vào. Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng tính từ năm 2003 cho đến năm 2007 ông bà được cấp GCNQSDĐ, mọi việc diễn ra rất thuận lợi, không xảy ra bất cứ tranh chấp đất đai, lối đi nào với chủ các thửa đất liền kề, hay hàng xóm gần đó. Ông bà đã tiến hành xây đá học xanh mốc giới 4 góc của từng thửa đất và xây một lớp đá học làm móng khuôn viên thể hiện ranh giới của các thửa 775, 773. Quá trình cấp đổi GCNQSDĐ từ ông Bày sang cho vợ là bà Phượng vào năm 2017 (sau khi ông Bày chết); bà Phượng tặng cho các con là ông Đoàn vào năm 2019, ông Chinh vào năm 2021, bà Phượng và cán bộ chức năng tự ý tiến hành các thủ tục, không mời ông bà là hộ liền kề đến đo đạc hiện trạng và ký tên xác nhận. Năm 2024, ông bà làm hồ sơ xin cấp đổi lại GCNQSDĐ, thay đổi thông tin là Căn cước công dân, thì phát hiện đường vào hai Thửa đất 775, 773 bị xâm lấn trồng cây, một số hộ dân còn tự tháo dỡ cột mốc, xây lấn công trình trong khuôn viên đã được cấp GCNQSDĐ cho ông bà. Ông bà đã báo cáo và đề nghị chính quyền thị trấn Phong Nha giải quyết tranh chấp, nhưng hoà giải không thành. Thậm chí trong thời điểm hòa giải, các hộ dân trên còn tự ý xây chuồng heo để chắn đường vào, một số khác trồng thêm cây cối hoặc mua dây kẽm gai rào chắn lấn chiếm đất để đòi tiền chuộc, cụ thể như sau:

- Vợ chồng ông Bùi Văn Ch và bà Nguyễn Thị H phá bỏ mốc giới Thửa đất số 773, 775 lấn chiếm diện tích 24,5m² để làm xưởng cắt đá, chuồng heo trên lối đi vào 2 thửa đất số 773, 775.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Th trồng cây xanh và chuồng heo trên lối đi vào thửa đất 773, 775. Ngoài ra ranh giới hiện trạng thửa đất ông Đoàn, bà Thơm đang sử dụng (giáp thửa đất 775) không đúng ranh giới pháp lý của bản đồ địa chính.

- Ông Nguyễn Quốc V đang trồng một số cây xanh trên thửa đất số 773, là

thửa đất mà trước đó ông Việt đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà.

- Bà Hoàng Thị V là hàng xóm trong khu dân cư vừa qua trồng một số cây xanh, đóng cọc bê tông rào dây kẽm gai thuộc phần thửa đất 773 và lối vào thửa đất.

Do đó ông bà làm đơn này khởi kiện vụ án, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bô Trạch (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1) giải quyết, buộc các ông bà nói trên tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình, cây xanh trên các thửa đất 775, 773 và lối đi vào 02 thửa đất này; xác định lại ranh giới khuôn viên 02 thửa đất 775, 773 theo hồ sơ pháp lý được Nhà nước công nhận cho gia đình ông bà.

- *Phía bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Th, ông Bùi Văn Ch, bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Quốc Việt và bà Hoàng Thị V:*

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã gửi Thông báo thụ lý, Thông báo phiên hòa giải và Giấy triệu tập thông qua đường Bưu chính, các bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Tòa án phối hợp với Tổ trưởng tổ dân phố Hà Lòi, Công an thị trấn Phong Nha tiến hành tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên hòa giải và giấy triệu tập đến phiên hòa giải ngày 22/5/2025, ông Chinh, bà Hương, bà Thom, ông Đoàn đã nhận các văn bản nhưng không đồng ý ký vào biên bản giao nhận; bà Vân không nhận cũng như không ký vào biên bản giao nhận, ông Việt không nhận và ghi vào biên bản giao nhận ông không liên quan nên không nhận các văn bản trên và cũng không đến tham gia phiên hòa giải nên Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án được.

Để có cơ sở giải quyết vụ án, ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H yêu cầu Tòa án tiến hành thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp vào ngày 23/6/2025.

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ như sau:*

+ Đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 14 (theo Bản đồ địa chính được thay đổi thành thửa đất số 28, tờ bản đồ số 81) có vị trí:

Phía Bắc: Giáp đường giao thông.

Phía Nam: Giáp thửa đất số 431.

Phía Đông: Giáp thửa đất số 27 (được quy chủ cho ông Nguyễn Quốc V; ông Việt đã chuyển nhượng một phần cho ông Ba và bà Hiền diện tích 150m² có chiều dài cạnh là từ Đông sang Tây 6,0m x cạnh Bắc Nam 25m).

Phía Tây: Giáp thửa đất số 430.

+ Đối với thửa đất số 773, tờ bản đồ số 14 (theo Bản đồ địa chính được thay đổi thành thửa đất số 27, tờ bản đồ số 81 được quy chủ cho ông Nguyễn Quốc V; ông Việt đã chuyển nhượng cho ông Ba và bà Hiền diện tích 150m² có chiều dài cạnh là từ Đông sang Tây 6,0m x cạnh Bắc Nam 25m) nhưng thửa đất này chưa được chỉnh lý tách thửa nên vẫn nằm trong thửa đất số 27, tờ bản đồ 81.

+ Về tài sản trên phần diện tích tranh chấp:

Tại thửa đất số 773, tờ bản đồ số 14, gồm: 01 cây Mát do ông Hoàng Quốc Việt trồng đã rất nhiều năm; Hàng rào, cọc bê tông, dây thép gai (02 đường), một số cây môn, cây chuối mới trồng do gia đình bà Hoàng Thị V dựng và trồng trọt.

Tại thửa đất số 775, tờ bản đồ số 14, gồm: 01 cây me trồng khoảng 03 năm, 05 bụi chuối (có 11 cây nhỏ) trồng khoảng 02 năm, 01 cây Huê đỏ trồng khoảng 03 năm, nằm trên con đường. Do gia đình ông Đoàn, bà Thom trồng. Nhà xưởng làm cất đá: Móng xây bằng bê tông, chưa tô trát, có đỡ trụ bê tông, nền lát gạch, mái lợp tôn và 01 mái che làm bếp được xây bằng gạch, bê tông, mái lợp tôn, xà gồ đơn giản, không xây bao quanh.

** Kết quả định giá tài sản như sau:*

+ Thửa đất số 773 và 775, tờ bản đồ số 14: Vị trí 1, thuộc các tuyến đường còn lại chưa đầu tư cơ sở hạ tầng có chiều rộng < 5m.

Trị giá đất ở nông thôn nay là đô thị: 535.000 đồng/m².

Trị giá đất trồng cây hàng năm khác: 46.000 đồng/m².

+ Nhà xưởng Móng xây bằng bê tông, chưa tô trát, có đỡ trụ bê tông, nền lát gạch, mái lợp tôn và 01 mái che làm bếp được xây bằng gạch, bê tông, mái lợp tôn, xà gồ đơn giản, không xây bao quanh, có trị giá: 30.000.000 đồng.

Ngoài ra các cây trồng khác ông Việt, bà Vân, ông Đoàn không yêu cầu định giá.

** Do các bị đơn đều không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án phải tiến hành xác minh, thu thập lời khai của các bị đơn:*

- Tại Biên bản xác minh ngày 23/6/2025 - ông Nguyễn Văn Đ cho biết:

Ông và vợ là Dương Thị Th đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, các Giấy triệu tập và thông báo phiên hòa giải của Tòa án do Công an thị trấn Phong Nha và Tổ trưởng tổ dân phố giao trực tiếp nhưng ông bà không đến Tòa án làm việc vì ông bà không tranh chấp gì với ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H. Ông Ba, bà Hiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bố mẹ ông Đoàn có kích thước 12m x 23m thì cứ thế mà sử dụng chứ ông bà không có tranh chấp gì. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông Đoàn đã trực tiếp chỉ dẫn mốc ranh giới để Hội đồng đo đạc nhưng ông Đoàn không ký vào biên bản vì vợ chồng không liên gì và cũng không tranh chấp gì nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án. Sau khi cung cấp lời khai xong, ông Đoàn không ký vào biên bản xác minh.

- Tại Biên bản xác minh ngày 23/6/2025 - ông Nguyễn Quốc V cho biết:

Ông đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, các Giấy triệu tập và thông báo phiên hòa giải của Tòa án do Công an thị trấn Phong Nha giao trực tiếp nhưng ông suy nghĩ không liên quan gì đến tranh chấp gì của ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H nên ông không đến Tòa án làm việc. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông đã trực tiếp chỉ dẫn mốc ranh giới để Hội đồng đo đạc nhưng vì ông Ba, bà Hiền không ký các giấy tờ đất đai cho ông nên ông không ký vào biên bản xem xét, thẩm định và thẩm định giá. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

- Tại Biên bản làm việc ngày 24/6/2025 - bà Nguyễn Thị H cho biết:

Bà và chồng là ông Bùi Văn Ch đã nhận được các văn bản do Tòa án gửi cho vợ chồng ông bà nhưng vì công việc nên bà không trực tiếp đến Tòa án làm việc

theo Giấy triệu tập. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà có tham gia nhưng không ký vào biên bản xem xét, thẩm định và định giá vì bà giao cho ông Chinh tự quyết định giải quyết. Bà đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt bà trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Riêng ông Bùi Văn Ch, bà Dương Thị Th và bà Hoàng Thị V từ chối làm việc, không hợp tác với Tòa án nên Tòa án không thể tiến hành xác minh, lấy ý kiến được.

* Ngày 26/6/2025, ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu buộc các bị đơn tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình, cây xanh trên lối đi vào 02 thửa đất.

** Quá trình giải quyết Tòa án có đưa ông Lê Quang H và bà Hồ Thị L vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Lê Quang H và bà Hồ Thị L trình bày:

Ông bà nhận chuyển nhượng của ông Vũ Trọng Hùng và bà Đoàn Thị Lài trú tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Thuận) thửa đất số 772, tờ bản đồ số 14 tại xã Sơn Trạch (nay là xã Phong Nha) đã được cấp GCNQSDĐ số: CB 082810 ngày 20/11/2015. Nhưng thửa đất này vẫn nằm trong thửa đất số 27, tờ bản đồ 81 được quy chủ cho ông Nguyễn Quốc V mà chưa được chỉnh lý để tách thửa (ông Việt bán cho ông Hùng và bà Lài). Khi ông bà nhận chuyển nhượng đất giữa ông bà và vợ chồng ông Hoàng Quốc B, bà Phạm Thị Thu H không có tranh chấp gì vì cả hai đều mua đất mà chưa sử dụng trong thực tế nhưng đều có nguồn gốc là mua từ thửa 27, tờ bản đồ số 81 của ông Việt nên hiện nay thửa của ông bà và thửa của ông Ba và bà Hiền giáp ranh với nhau và ranh giới 02 thửa đất được dựng bằng hàng rào xây bằng bờ lóc dựng trụ bê tông phía trên lắp lưới sắt. Nay ông bà và ông Ba, bà Hiền tự nguyện thỏa thuận dịch chuyển mốc giới khuôn viên đất điểm góc Tây Bắc thửa đất 772 sang phía Đông 1,5m so với vị trí điểm số 3 (Tuờng rào mới là một đường thẳng nối điểm định vị số 3 đã di chuyển về phía Đông 1,5m (điểm 3') với điểm số 5) theo sơ đồ của bản vẽ hiện trạng thửa đất do Tòa án, cùng Hội đồng đo đạc xác lập ngày 23/6/2025, có diện tích 27,4m², để chuyển sang diện tích thửa 773. Đồng thời giao lại phần diện tích theo mốc giới mới 27,4m², cùng đoạn hàng rào giáp ranh củ cho ông Ba, bà Hiền được toàn quyền sử dụng.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án:

* Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng các bị đơn, quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa lần 1 và lần 2 có người đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, có người vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ nên cần áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

* Về nội dung: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 158, 164, 175, 176, 246 và Điều 256 Bộ luật dân sự; Điều 100, 166, 170, 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 31, 137, 235, 236 và Điều 260 Luật đất đai năm 2024; các Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị xử:

1. Xét xử vắng mặt tất cả các bị đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Th, ông Bùi Văn Ch và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quốc V, bà Hoàng Thị V.

2.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Th phải tháo dỡ, di dời, phá bỏ đoạn hàng rào trên phần diện tích đất lấn chiếm 5,3m² thuộc thửa đất số 775, tờ bản đồ số 14 để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất cho ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H.

2.2. Buộc bị đơn ông Bùi Văn Ch và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ, di dời, phá bỏ phần nhà xưởng cất đá trên phần diện tích đất lấn chiếm 12,6m² thuộc thửa đất số 775, tờ bản đồ số 14 để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất cho ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H.

2.3. Buộc bị đơn ông Nguyễn Quốc V phải di dời, phá bỏ 01 cây Mát đã trồng trên phần diện tích đất thuộc thửa đất số 773, tờ bản đồ số 14 để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất cho ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H.

2.4. Buộc bị đơn bà Hoàng Thị V phải di dời, phá bỏ các cây Môn và Chuối đã trồng và đoạn hàng rào trên phần diện tích đất 18,7m² thuộc thửa đất số 773, tờ bản đồ số 14 để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất cho ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H.

3. Ghi nhận về sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang H và bà Hồ Thị L về việc dịch chuyển mốc giới khuôn viên đất điểm góc Tây Bắc thửa đất 772 sang phía Đông 1,5m so với vị trí điểm số 3 (Tường rào mới là một đường thẳng nối điểm định vị số 3 đã di chuyển về phía Đông 1,5m (điểm 3') với điểm số 5) theo sơ đồ của bản vẽ hiện trạng thửa đất do Tòa án, cùng Hội đồng đo đạc xác lập ngày 23/6/2025, có diện tích 27,4m², để chuyển sang diện tích thửa 773 và giao lại phần diện tích theo mốc giới mới 27,4m², cùng đoạn hàng rào giáp ranh cũ cho ông Ba, bà Hiền được toàn quyền sử dụng.

4. Ranh giới khuôn viên thửa đất số 775, tờ bản đồ số 14 và thửa đất số 773, tờ bản đồ 14, được xác định cụ thể như sau:

- + Thửa đất số 775 có ranh giới: từ điểm 1", 2', 9, 7" về 1", có diện tích 280,9m².
- + Thửa đất số 773 có ranh giới: từ 2', 3', 5, 6, 6", 9 về 2', có diện tích 197,2m².

5. Vị trí, kích thước cụ thể có sơ đồ kèm theo. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện buộc: Các bị đơn phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình, cây xanh trên lối đi vào hai thửa đất số 773, 775.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu thay số tiền 4.700.000 đồng cho các bị đơn.

8. Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu thay án phí sơ thẩm 300.000 đồng để sung vào công quỹ nhà nước cho các bị đơn, được trừ vào số tiền 300.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí tại Cơ quan Thi hành án dân sự.

9. Đề nghị tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, trên cơ sở kết quả thẩm tra và tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bất động sản tranh chấp, bị đơn có nơi cư trú tại xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 giải quyết. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị.

Trong quá trình giải quyết vụ án, do các bị đơn cố tình không nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc nên Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử vào ngày 03/9/2025, tuy nhiên, Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa vì các bị đơn vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay, các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Th, ông Bùi Văn Ch và bà Hoàng Thị V tiếp tục vắng mặt không có lý do. Trước đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Giấy triệu tập đến phiên tòa lần thứ nhất ngày 03/9/2025; Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập đến phiên tòa lần thứ hai ngày 25/9/2025 đúng theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Th, ông Bùi Văn Ch và bà Hoàng Thị V vắng mặt tại các phiên tòa là cố ý không chấp hành việc triệu tập của Tòa án, gây cản trở cho hoạt động tố tụng. Đối với bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Quốc V đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình, cây xanh trên các thửa đất 773, 775 và lối đi vào hai thửa đất này; xác định lại ranh giới khuôn viên hai thửa 773, 775 theo hồ sơ pháp lý được nhà nước công nhận cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: rút

yêu cầu buộc các bị đơn tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình, cây xanh trên lối đi vào hai thửa đất 773, 775. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đối với phần yêu cầu khởi kiện được rút của bị đơn nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[3] Quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 23/6/2025 và có Bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bồ Trạch (nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 5), xác định được phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Hoàng Quốc B và bà Phan Thị Thu Hiền với ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Th 5,3m²; giữa ông Ba, bà Hiền với ông Bùi Văn Ch và bà Nguyễn Thị H có diện tích tranh chấp 12,6m², chứ không phải khoảng 24,5m² như nguyên đơn yêu cầu ban đầu; cũng xác định được ông Nguyễn Quốc V và bà Hoàng Thị V đã trồng một số cây trên thửa đất 773 của ông Ba và bà Hiền. Theo đó, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu ông Đoàn, bà Thơm phải tháo dỡ, di dời, phá bỏ hàng rào để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 5,3m²; yêu cầu ông Chinh, bà Hương phải tháo dỡ, di dời, phá bỏ nhà xưởng để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 12,6m² như kết quả thẩm định; yêu cầu ông Nguyễn Quốc V phải phá bỏ, di dời 01 cây Mát và bà Hoàng Thị V phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời đoạn hàng rào và một số cây Chuối và Môn đã trồng trên thửa đất số 773 để trả lại nguyên trạng đất như ban đầu; đề nghị ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Ba, bà Hiền với ông Huy, bà Lợi về việc dịch chuyển mốc giới khuôn viên đất điểm góc Tây Bắc thửa đất 772 sang phía Đông 1,5m so với vị trí điểm số 3 (Tường rào mới là một đường thẳng nối điểm định vị số 3 đã di chuyển về phía Đông 1,5m (điểm 3') với điểm số 5) theo sơ đồ của bản vẽ hiện trạng thửa đất do Tòa án, cùng Hội đồng đo đạc xác lập ngày 23/6/2025, có diện tích 27,4m², để chuyển sang diện tích thửa 773 và giao lại phần diện tích theo mốc giới mới 27,4m², cùng đoạn hàng rào giáp ranh củ cho ông Ba, bà Hiền được toàn quyền sử dụng. Đồng thời yêu cầu Tòa án xác định lại ranh giới đối với 02 thửa đất trên. Xét thấy, các yêu cầu của nguyên đơn vẫn thuộc phạm vi đã khởi kiện, nên xem xét với các yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Về nguồn gốc các thửa đất: Thửa đất số 775, tờ bản đồ số 14 (nay thửa 28, tờ bản đồ 81) của ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H được Ủy ban nhân dân huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ số AI 921161, Sổ vào sổ cấp GCN: H 00545 ngày 30/10/2007, có diện tích 276m², thuộc xã Sơn Trạch, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị), nguồn gốc sử dụng đất là nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; Thửa đất số 773, tờ bản đồ số 14 (nay chưa tách thửa đang nằm trong thửa 27, tờ bản đồ 81 của ông Việt) của ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H được Ủy ban nhân dân huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ số AI 921162, Sổ vào sổ cấp GCN: H 00537 ngày 30/10/2007, có diện tích 150m², thuộc xã Sơn Trạch, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị), nguồn gốc sử dụng đất là nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 772, tờ bản đồ số 14 (nay chưa tách thửa đang nằm trong thửa 27, tờ bản đồ 81 của ông Việt) của ông Vũ Trọng Hùng và bà Đoàn Thị Lài (nay đã chuyển nhượng cho ông Lê Quang H và bà Hồ Thị L) được Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 082810, Số vào sổ cấp GCN: CH 01293 ngày 20/11/2015, có diện tích 384m², thuộc xã Sơn Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị), nguồn gốc sử dụng đất là nhận chuyển nhượng đất được CNQSD đất có thu tiền sử dụng đất.

Thửa đất số 430, tờ bản đồ số 81 của ông Bùi Văn Đoàn và bà Dương Thị Th được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 408574, Số vào sổ cấp GCN: CS 05430 ngày 02/8/2019, có diện tích 407,5m², thuộc Thôn Hà Lòi, xã Sơn Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị), nguồn gốc sử dụng đất là được tặng cho đất được CNQSD đất có thu tiền sử dụng đất.

Thửa đất số 431, tờ bản đồ số 81 của ông Bùi Văn Ch và bà Nguyễn Thị H được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 700519, Số vào sổ cấp GCN: CS 06475 ngày 12/5/2021, có diện tích 406,8m², thuộc Tổ dân phố Hà Lòi, thị trấn Phong Nha, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị), nguồn gốc sử dụng đất là được tặng cho đất được CNQSD đất có thu tiền sử dụng đất.

Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 27, tờ bản đồ 81) của ông Nguyễn Quốc V được Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: 648 ngày 30/6/2000, có diện tích 3.374m², thuộc xã Sơn Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị). Quá trình sử dụng ông Việt đã chuyển nhượng cho Ba và bà Hiền một phần thành thửa đất số 773, tờ bản đồ số 14, một phần ông Việt chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Quân thành thửa đất số 772, tờ bản đồ số 14, ông Nguyễn Tiến Quân chuyển nhượng lại cho ông Hùng, bà Lài và ông Hùng, bà Lài chuyển nhượng lại ông Huy, bà Lợi (cả hai thửa 772 và 773 chưa tách thửa đang nằm trong thửa 27, tờ bản đồ 81).

Quá trình được cấp và sử dụng đất nguyên đơn, bị đơn, cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có ý kiến gì đối với việc chỉnh lý bản đồ, sơ đồ địa chính về ranh giới các thửa đất và quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch (cũ) và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình (cũ) đối với các thửa đất trên nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sơ đồ địa chính về ranh giới các thửa đất mà bị đơn, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng có giá trị về mặt pháp lý. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho nguyên đơn, sơ đồ địa chính và sự thỏa thuận, xác định về ranh giới các thửa đất do nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi liên quan sử dụng để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình thẩm định, Tòa án cũng xác định lại ranh giới khuôn viên hai thửa 773, 775 theo hiện trạng sử dụng với các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có các thửa đất liền kề, theo đó:

Hiện trạng sử dụng thửa đất số 775 nay là thửa đất số 28 của ông Hoàng Quốc B và bà Phan Thị Thu Hiền giáp ranh với thửa đất số 430 của ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Th, ranh giới giữa 02 thửa đất được xác định bằng hàng rào đóng cọc bê tông giăng dây thép gai do ông Đoàn và Thơm dựng, theo kết quả thẩm định thì ranh giới này chưa đúng với ranh giới đã có theo sơ đồ địa chính, cụ thể đất ông Đoàn và bà Thơm từ điểm 1', 1", 8' về 1' có diện tích 2,6 m² giáp ranh với đất ông Ba, bà Hiền chưa sử dụng, nhưng ông Đoàn, bà Thơm sử dụng vượt quá ranh giới của mình sang đất đã được cấp cho ông Ba, bà Hiền tại điểm 7', 7", 8', 8 về 7' có diện tích 5,3m². Việc ông Đoàn, bà Thơm chưa sử dụng hết 2,6m² theo ranh giới được xác định trong sơ đồ địa chính đã được cấp cho ông Đoàn, bà Thơm thì ông Đoàn và bà Thơm có quyền sử dụng hết phần đất của mình, riêng phần đất sử dụng vượt qua ranh giới mình, lấn chiếm sang ranh giới thửa đất của ông Ba và bà Hiền với diện tích 5,3m². Xét thấy việc tự dựng hàng rào của ông Đoàn, bà Thơm đã lấn sang phần đất của ông Ba, bà Hiền khi chưa được sự cho phép của ông Ba, bà Hiền nên ông Đoàn, bà Thơm là người có lỗi. Nay ông Ba, bà Hiền yêu cầu ông Đoàn, bà Thơm phải tháo dỡ, di dời, phá bỏ đoạn hàng rào để trả lại 5,3m² cho ông Ba, bà Hiền là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 158, 164, 176 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 31 Luật đất đai năm 2024.

Phần ranh giới tiếp giáp với thửa đất 431 của ông Bùi Văn Ch và bà Nguyễn Thị H theo kết quả đo đạc xác định được ông Bùi Văn Ch và bà Hoàng đã sử dụng vượt quá ranh giới đã được cấp của mình tại điểm A, B, C, D về A, có diện tích 12,6m² và phần diện tích này hiện ông Chinh, bà Hoàng đã xây dựng nhà xưởng. Xét việc tự ý xây dựng nhà xưởng khi chưa được sự đồng ý của ông Ba, bà Hiền nên ông Chinh, bà Hoàng là người có lỗi. Nay ông Ba, bà Hiền yêu cầu ông Chinh, bà Hoàng phải tháo dỡ, di dời, phá bỏ phần nhà xưởng để trả lại 12,6m² đất theo đúng ranh giới đã được cấp cho ông Ba, bà Hiền là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 158, 164, 176 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 31 Luật đất đai năm 2024.

Ranh giới giữa thửa 775 và thửa 773 tiếp giáp với nhau tại điểm 2' đến điểm 9 đều của ông Ba, bà Hiền nên được xác định theo ranh giới đã được xác định trong sơ đồ địa chính.

Về ranh giới thửa 775 giáp với con đường được xác định ông Ba, bà Hiền chỉ hiện trạng sử dụng vượt quá ranh giới theo sơ đồ địa chính tại điểm 1, 1', 2' về 1, có diện tích 6,9m². Tại phiên tòa, ông Ba, bà Hiền cho rằng do thực tế chưa sử dụng trên thửa đất này nên đã chỉ vượt qua ranh giới của mình. Nay có kết quả đo đạc cụ thể ông bà tự nguyện sử dụng đúng ranh giới đã được cấp theo sơ đồ địa chính là phù hợp.

Như vậy, thửa đất 775 có ranh giới cụ thể: từ điểm 1", 2', 9, 7" về 1", có diện tích 280,9m².

* Đối với ranh giới thửa đất 773 được xác định, phần ranh giới đất ông Ba, bà Hiền tiếp giáp với ranh giới thửa đất 431 của ông Chinh, Hương từ điểm 9 đến điểm 6' không có tranh chấp nên xác định ranh giới được cấp theo sơ đồ địa chính.

Ranh giới tiếp giáp với thửa đất 27 của ông Nguyễn Quốc V được ông Việt và ông Ba, bà Hiền xác định theo ranh giới thực tế hiện không có tranh chấp vì thửa đất 773 chưa được tách từ thửa 27 nên lấy sự xác định ranh giới hai bên là có cơ sở. Nhưng hiện nay ông Việt đã trồng 01 cây Mát trên thửa đất. Xét việc trồng cây trên thửa đất số 773 của ông Việt khi chưa có sự đồng ý của ông Ba, bà Hiền là có lỗi. Nay ông Ba, bà Hiền yêu cầu ông Việt phải phá bỏ, di dời 01 cây Mát để trả lại nguyên hiện trạng đất là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 158, 164, 175 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 31 Luật đất đai năm 2024.

Còn ranh giới tiếp giáp với thửa đất 772 của ông Huy, bà Lợi được xác định theo thỏa thuận giữa ông Huy, bà Lợi với ông Ba, bà Hiền là dịch chuyển mốc giới khuôn viên đất điểm góc Tây Bắc thửa đất 772 sang phía Đông 1,5m so với vị trí điểm số 3 (Tường rào mới là một đường thẳng nối điểm định vị số 3 đã di chuyển về phía Đông 1,5m (điểm 3') với điểm số 5) theo sơ đồ của bản vẽ hiện trạng thửa đất do Tòa án, cùng Hội đồng đo đạc xác lập ngày 23/6/2025, có diện tích 27,4m², để chuyển sang diện tích thửa 773 và giao lại phần diện tích theo mốc giới mới 27,4m', cùng đoạn hàng rào giáp ranh củ cho ông Ba, bà Hiền được toàn quyền sử dụng nên giữa ông Ba và ông Huy không có tranh chấp. Xét sự thỏa thuận này hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận là phù hợp với quy định tại các Điều 175, 246, 256 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 31 Luật đất đai năm 2024.

Trên thửa đất 773 hiện do bà Hoàng Thị V trồng một số cây Môn và Chuối với tổng diện tích được xác định 18,7m² được bao quanh bởi hàng rào cột bê tông có giằng dây thép gai do bà Vân dựng tại điểm 2, 3, 4', 6' về 2. Xét việc bà Vân tự ý dựng hàng rào và trồng cây Môn, Chuối trên thửa đất 773 đã xâm phạm vào quyền sử dụng đất mà ông Việt đã bán cho ông Ba, bà Hiền làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Ba, bà Hiền. Nay ông Ba, bà Hiền có yêu cầu bà Vân trả lại đất nên buộc bà Vân phải tháo dỡ, di dời, phá bỏ đoạn hàng rào và các cây Môn, Chuối để trả lại đất theo nguyên trạng cho ông Ba, bà Hiền là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 158, 164 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 31 Luật đất đai năm 2024.

Như vậy, thửa đất 773 có ranh giới cụ thể: từ 2', 3', 5, 6, 6'', 9 về 2', có diện tích 197,2m², mặc dù diện tích theo Giấy chứng nhận đã được cấp 150m² nhưng diện tích được xác định theo sự thỏa thuận ranh giới giữa các bên hiện không có tranh chấp với nhau là phù hợp theo quy định tại Điều 175, 246, 256 Bộ luật dân sự.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 4.700.000 đồng, do nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ nên bị đơn phải chịu. Tuy nhiên, phía nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho phía bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn và nguyên đơn đã nộp đủ. Điều này là phù hợp với quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn nên Hội đồng xét xử nghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ nhà nước, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0002857 ngày 15/4/2025 của Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch (nay Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5). Nguyên đơn đã nộp đủ án phí.

[8] Quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án 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, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 158, 164, 175, 176, 246 và Điều 256 Bộ luật dân sự; Điều 100, 166, 170, 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 31, 137, 235, 236 và Điều 260 Luật đất đai năm 2024; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Th, ông Bùi Văn Ch và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quốc V, bà Hoàng Thị V.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Th, ông Bùi Văn Ch và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quốc V, bà Hoàng Thị V.

2.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Th phải tháo dỡ, di dời, phá bỏ đoạn hàng rào từ điểm 7', 7'', 8', 8 về 7' trên phần diện tích đất lấn chiếm 5,3m² thuộc thửa đất số 775, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 81) tại tổ dân phố Hà Lờ, thị trấn Phong Nha, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là tổ dân phố Hà Lờ, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị) để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất cho ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H.

2.2. Buộc bị đơn ông Bùi Văn Ch và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ, di dời, phá bỏ phần nhà xưởng cất đá từ điểm A, B, C, D về A trên phần diện tích đất lấn chiếm 12,6m² thuộc thửa đất số 775, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 81) tại tổ dân phố Hà Lờ, thị trấn Phong Nha, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là tổ dân phố Hà Lờ, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị) để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất cho ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H.

2.3. Buộc bị đơn ông Nguyễn Quốc V phải di dời, phá bỏ 01 cây Mát đã trồng trên phần diện tích đất thuộc thửa đất số 773, tờ bản đồ số 14 (thửa đất chưa được tách, đang nằm chung trong thửa đất số 27, tờ bản đồ số 81) tại tổ dân phố Hà Lờ, thị trấn Phong Nha, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là tổ dân phố Hà Lờ, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị) để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất cho ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H.

2.4. Buộc bị đơn bà Hoàng Thị V phải di dời, phá bỏ các cây Môn và Chuối đã trồng và đoạn hàng rào từ điểm 2, 3, 4', 6' về 2 trên phân diện tích đất 18,7m² thuộc thửa đất số 773, tờ bản đồ số 14 (thửa đất chưa được tách, đang nằm chung trong thửa đất số 27, tờ bản đồ số 81) tại tổ dân phố Hà Lòi, thị trấn Phong Nha, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là tổ dân phố Hà Lòi, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị) để trả lại nguyên hiện trạng thửa đất cho ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H.

3. Ghi nhận về sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang H và bà Hồ Thị L về việc dịch chuyển mốc giới khuôn viên đất điểm góc Tây Bắc thửa đất 772 sang phía Đông 1,5m so với vị trí điểm số 3 (Tường rào mới là một đường thẳng nối điểm đỉnh vị số 3 đã di chuyển về phía Đông 1,5m (điểm 3') với điểm số 5) theo sơ đồ của bản vẽ hiện trạng thửa đất do Tòa án, cùng Hội đồng đo đạc xác lập ngày 23/6/2025, có diện tích 27,4m², để chuyển sang diện tích thửa 773 và giao lại phân diện tích theo mốc giới mới 27,4m', cùng đoạn hàng rào giáp ranh củ cho ông Ba, bà Hiền được toàn quyền sử dụng.

4. Ranh giới khuôn viên thửa đất số 775, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 28, tờ bản đồ số 81) và thửa đất số 773, tờ bản đồ 14 (hiện chưa tách thửa, đang nằm chung trong thửa 27, tờ bản đồ số 81), được xác định cụ thể như sau:

- + Thửa đất số 775 có ranh giới: từ điểm 1'', 2', 9, 7" về 1'', có diện tích 280,9m².
- + Thửa đất số 773 có ranh giới: từ 2', 3', 5, 6, 6'', 9 về 2', có diện tích 197,2m².

5. Vị trí, kích thước cụ thể ở các vị trí tranh chấp và ranh giới của 02 thửa đất 775, 773 có sơ đồ kèm theo. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện buộc: Các bị đơn phải tháo dỡ, phá bỏ, di dời công trình, cây xanh trên lối đi vào hai thửa đất số 773, 775.

7. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H về việc chịu thay cho các bị đơn về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền 4.700.000 đồng (*Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*). Ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H đã nộp đầy đủ.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H về việc chịu thay cho các bị đơn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Ba và bà Hiền phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) để sung vào công quỹ nhà nước. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) mà ông Hoàng Quốc B và bà Phạm Thị Thu H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002857 ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - tỉnh Quảng Trị). Ông Ba và bà Hiền đã nộp đủ án phí.

9. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên

án sơ thẩm (ngày 25/9/2025); Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị.
- VKSND khu vực 1 - Quảng Trị;
- Phòng THADS khu vực 1 - Quảng Trị;
- UBND xã Phong Nha;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

Đỗ Quốc Tân