

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - P**

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

Bản án số: 26/2025/DS-ST
Ngày 29/9/2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ M

Bà Nguyễn Thị H

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

- **Đ diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - P tham gia phiên tòa:** Ông
Đặng Trần T - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - P xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025
về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
35/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số:
43/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2025; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số:
52/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hoàng V H, sinh năm 1978.

ĐKKHKT: Tổ 11A, khu H, phường V, tỉnh P.

2. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1985.

ĐKKHKT: Khu 8, phường V, tỉnh P

Người Đ diện theo ủy quyền của ông H, ông Đ: Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm
1993 và bà Nguyễn Minh H, sinh năm 2002. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày
17/6/2025).

Đều có địa chỉ liên hệ: Số 35, ngách 01, ngõ 106 H, phường N, thành phố H.
(Ông H, ông Đ vắng mặt, ông T, bà H có mặt).

- Bị đơn: Ông Cao Văn T, sinh năm 1977.

ĐKKHKT: Tổ 28, khu Phan Chu Trinh (phường Gia Cẩm cũ), phường V, tỉnh
P; Hiện đang ở: Số nhà 27, tổ 4, khu 9, phường N, tỉnh P. (Vắng mặt).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường V, tỉnh P.

Địa chỉ: Phường V, tỉnh P.

Người Đ diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí C, sinh năm 1986; Chức vụ:
Chuyên viên phòng kinh tế, hạ tầng, đô thị (theo Giấy ủy quyền ngày 25/8/2025).

(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Lương Thị Kim P, sinh năm 1978.

ĐKHKTT: Tổ 28, khu P (phường G cũ), phường V, tỉnh P; Hiện đang ở: Số nhà 27, tổ 4, khu 9, phường N, tỉnh P. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Lê Thanh H, sinh năm 1988.

ĐKHKTT: Tổ 46, khu 7, phường V, tỉnh P.

4. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1993.

ĐKHKTT: Tổ 50, khu 8, phường V, tỉnh P.

5. Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khu 7, phường V, tỉnh P.

6. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số nhà 43, đường Hùng Quốc Vương, phường V, tỉnh P.

7. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 7, phố T, phường V, tỉnh P.

(Bà H, ông Đ, bà C, bà Đ, bà V đều xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Hoàng V H trình bày:

Thứ nhất: Về nguồn gốc sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 2019, hộ gia đình ông bà Lương S chuyển nhượng cho các bà Lê Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Trương Thị Đ 606m² đất, nhưng đo đạc thực tế chỉ còn 501,5m². Ba công dân trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 250679 ngày 09/05/2019, diện tích 501,5m², trong đó, đất ở có diện tích 80,0m² và đất vườn có diện tích 421,5m², địa chỉ tại khu 7, phường V, thành phố V, tỉnh P. Ngày 27/05/2019, hộ gia đình ông Cao Văn T và bà Lương Thị Kim P nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 501,5m² từ bà C, bà V, bà Đ diện tích 396m² và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019 với diện tích 396m². Ngày 12/04/2023, bà Lê Thị Kim C chuyển nhượng phần đất còn lại trong thửa đất số 280 nêu trên cho ông với diện tích 105,5m². Ngày 12/05/2023, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 541546 với diện tích 105,5m², có toạ độ, mốc giới rõ ràng. Như vậy, cả ba thửa đất nêu trên đều có nguồn gốc đất rõ ràng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên các Giấy chứng nhận đều thể hiện toạ độ mốc giới của các thửa đất. Các tài liệu chứng minh gồm: Hợp đồng chuyển nhượng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cung cấp cho Tòa án.

Thứ hai: Về phân định mốc giới đất: Năm 2023, bà C thực hiện chuyển nhượng phần còn lại của thửa đất với diện tích 105,5m² cho ông và khi đang bàn giao trên thực địa thì phát hiện ra hành vi quây rào sắt để lấn chiếm đất của ông T. Ngay khi phát hiện sự việc trên, bà C đã phá bỏ tường bao xuống ao và gọi Công an khu vực đến tại hiện trường nhưng không tiến hành lập biên bản. Sau đó người thợ xây dựng thi công tường bao khi đó đã đòi tiền công là 8.000.000đ (Tám triệu đồng) nhưng ông T không chịu trả số tiền trên nên bà C đã trả thay cho ông T vì bà C là

người trực tiếp phá dỡ tường để thể hiện việc phản đối hành vi xây tường bao không đúng ranh giới, mốc giới từ phía ông T. Hành vi lấn đất của ông T đã vi phạm nghiêm trọng khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai 2013, nay là khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai 2024 về những hành vi bị nghiêm cấm là “Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai”. Qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/08/2025, trên Bản đồ hiện trạng thể hiện ông Cao Văn T đã xây dựng tường bao trên phần đất diện tích khoảng 652,3m², lấn sang thửa đất của ông diện tích 52,3 m², lấn sang phần đường giao thông diện tích 38,4m², lấn sang phần đất của gia đình ông Lê Văn Đ diện tích 163,4m².

Thứ ba: Về nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai giữa ông với ông Cao Văn T: Khi phát hiện ra việc thửa đất của ông bị lấn chiếm, ông đã yêu cầu ông T trả lại đất nhưng ông T không chấp nhận nên ông đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường V lập bản đồ hiện trạng thửa đất. Qua kiểm tra hiện trạng thửa đất, trên bản đồ hiện trạng thể hiện ông Cao Văn T đã xây dựng tường bao trên phần đất diện tích khoảng 660m², chồng lấn sang thửa đất của ông diện tích khoảng 50,7m², chồng lấn sang phần đất của hộ gia đình ông Lê Văn Đ diện tích khoảng 175,7m² và lấn chiếm phần đường giao thông của công diện tích khoảng 37,6m². Ông đã làm đơn lên Ủy ban nhân dân phường V và phía Ủy ban phường đã mở phiên hoà giải lần thứ nhất ngày 20/06/2024 và phiên hoà giải lần hai ngày 11/07/2024, cụ thể: Tại phiên hoà giải lần một ngày 20/06/2024, ông Cao Văn T vắng mặt, do vậy phiên hoà giải không thành. Tại phiên hoà giải lần hai ngày 11/07/2024 thì ông T cho rằng khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C, bà V, bà Đ đã thoả thuận vị trí mốc giới đất theo thực tế sử dụng tại thực địa. Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T ký với bà C, bà V, bà Đ thể hiện rằng 03 bà chỉ chuyển nhượng một phần đất có diện tích rõ ràng của thửa đất số 281, tờ bản đồ số 18, diện tích 396m² cho ông T. Phần còn lại của thửa đất số 280, diện tích 105,5m² được chuyển nhượng cho ông và không có thoả thuận nào trong Hợp đồng chuyển nhượng của ông T cho thấy việc công nhận bàn giao theo vị trí mốc giới đất theo sử dụng tại thực địa hay giấy tờ gì chứng minh phần diện tích đất hơn 660m² của ông T ở đâu mà có. Ông T khẳng định đã xây bờ tường bao quanh thửa đất từ thời điểm năm 2019, dù ông T thực hiện việc xây tường bao vào bất kỳ thời điểm nào cũng đều là hành vi lấn chiếm đất vì trên bản đồ hiện trạng thửa đất do Ủy ban nhân dân thực hiện giám sát việc đo đạc vào tháng 05/2024 đã thể hiện rất rõ tường bao ông T làm đã chồng lấn lên thửa đất của ông. Đặc biệt, sai phạm của ông T còn được ghi nhận vào Bản đồ hiện trạng thửa đất số 280 và 281 tờ bản đồ số 18 và Biên bản họp ngày 11/07/2024 Ủy ban nhân dân phường V. Ngoài ra, ông T đã thể hiện rõ thái độ coi thường pháp luật, hống hách cửa quyền vì cho rằng mình là cấp trên của cán bộ phường, coi thường những giấy tờ của Ủy ban nhân dân phường V lưu trữ khi nói rằng “*chỉ cần lấy đất chỗ khác để bù lại cho ông Hoà và ông Đ là xong*”; Bỏ ngoài tai lời nói của các cán bộ Ủy ban nhân dân phường V khi cán bộ Ủy ban yêu cầu ông T khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất.

Bởi những lẽ trên, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và buộc ông Cao Văn T phải tháo dỡ tường rào và trả lại cho ông diện tích đất lấn chiếm là 52,3m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 541546 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp ngày 12/5/2023, diện tích

105,5m² đứng tên ông Hoàng V H tại địa chỉ khu 7, phường V, tỉnh P.

- Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Lê Văn Đ trình bày:

Thứ nhất: Về nguồn gốc các thửa đất từ số 133a đến thửa số 137a, tờ bản đồ số 18 tại khu 7, phường Vân Phú, tỉnh Phú Thọ gia đình ông đã canh tác trên các thửa ruộng này. Trong sổ mục kê tại phường Vân Phú đứng tên chủ sử dụng đất là bố ông (ông Lê Văn Nhị). Đến nay ông là người thực tế canh tác và quản lý, sử dụng các thửa đất trên. Bố ông lấy mẹ ông là Nguyễn Thị Đăng, sinh năm 1962, chết năm 2013. Bố mẹ đẻ của ông Nhị là cụ Lê Văn Tỉnh, sinh năm 1925, chết năm 1973 và cụ Lưu Thị Siêu, sinh năm 1915, chết năm 2002. Bố mẹ ông sinh được 03 người con chung là Lê Văn Đ, Lê Thanh H và Lê Văn Đ, ngoài ra bố ông không còn ai là vợ, là con đẻ, bố mẹ nuôi, con nuôi nào khác, cũng không có ai là con riêng mà có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng như cha con. Đến nay xảy ra tranh chấp đất đai do ông Cao Văn T lấn chiếm đối với một phần các thửa đất của bố ông. Ông Đ diện cho gia đình trực tiếp đứng ra giải quyết và trong quá trình giải quyết vụ án, hai em của ông là Lê Thanh H và Lê Văn Đ đã có bản tự khai tại tòa không nhận di sản thừa kế của bố mẹ để lại đối với các thửa đất nêu trên và cho ông được thừa kế toàn bộ. Về nguồn gốc thửa đất của gia đình ông Cao Văn T, năm 2019 hộ gia đình ông bà Lương Sáo chuyển nhượng cho các bà Lê Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Trương Thị Đ 606m² đất, nhưng đo đạc thực tế chỉ còn 501,5m². Ba bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 250679 ngày 09/05/2019, diện tích 501,5m², trong đó, đất ở có diện tích 80,0m² và đất vườn có diện tích 421,5m², địa chỉ tại khu 7, phường V, thành phố V, tỉnh P. Ngày 27/05/2019, hộ gia đình ông Cao Văn T và bà Lương Thị Kim P nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 501,5m² từ bà C, bà V, bà Đ diện tích 396m² và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019. Như vậy, các thửa đất nêu trên đều có nguồn gốc đất rõ ràng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên các Giấy chứng nhận đều thể hiện toạ độ mốc giới rõ ràng của các thửa đất. Các tài liệu chứng minh gồm: Hợp đồng chuyển nhượng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đã được ông cung cấp cho Tòa án.

Thứ hai: Qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/08/2025, trên bản đồ hiện trạng thể hiện ông Cao Văn T đã xây dựng tường bao trên phần đất diện tích khoảng 652,3m², lấn sang phần đất của gia đình ông diện tích 163,4m², cụ thể:

- + Lấn sang thửa đất 133a diện tích 2,5m²;
- + Lấn sang thửa đất 134a diện tích 6,2m²;
- + Lấn sang thửa đất 135a diện tích 17,1m²;
- + Lấn sang thửa đất 136a diện tích 10,9m²;
- + Lấn sang thửa đất 137a diện tích 126,7m².

Thứ ba: Về nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai giữa ông với ông Cao Văn T: Khi phát hiện ra việc thửa đất của ông bị lấn chiếm, ông đã yêu cầu ông T trả lại đất nhưng ông T không chấp nhận nên ông đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường V lập bản đồ hiện trạng thửa đất. Qua kiểm tra hiện trạng thể hiện ông Cao Văn T đã xây dựng tường bao trên phần đất diện tích khoảng 660m², chồng lấn sang thửa đất

của ông Hoà diện tích khoảng 50,7m², chồng lấn sang phần đất của hộ gia đình ông diện tích khoảng 175,7m² và lấn chiếm phần đường giao thông của công diện tích khoảng 37,6m². Ông đã làm đơn lên Ủy ban nhân dân phường V và phía Ủy ban phường đã mở phiên hoà giải lần 01 ngày 20/06/2024 và phiên hoà giải lần 02 ngày 11/07/2024, cụ thể: Tại phiên hoà giải lần 01 ngày 20/06/2024, ông Cao Văn T vắng mặt, do vậy phiên hoà giải không thành. Tại phiên hoà giải lần 02 ngày 11/07/2024, ông T cho rằng khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C, bà V, bà Đ đã thoả thuận vị trí mốc giới đất theo thực tế sử dụng tại thực địa. Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng đất ông T ký với bà C, bà V, bà Đ thể hiện rằng 03 bà chỉ chuyển nhượng một phần đất, có diện tích rõ ràng của thửa đất số 281, tờ bản đồ số 18, diện tích 396m² cho ông T; Phần còn lại của thửa đất số 280, diện tích 105,5m² được chuyển nhượng cho ông Hoà, không có thoả thuận nào trong Hợp đồng chuyển nhượng của ông T cho thấy việc công nhận bàn giao theo vị trí mốc giới đất theo sử dụng tại thực địa hay giấy tờ gì chứng minh phần diện tích đất hơn 660m² của ông T ở đâu mà có. Ông T khẳng định đã xây bờ tường bao quanh thửa đất từ thời điểm năm 2019, dù ông T thực hiện việc xây tường bao vào bất kỳ thời điểm nào cũng đều là hành vi lấn chiếm đất. Đặc biệt, sai phạm của ông T còn được ghi nhận vào bản đồ hiện trạng thửa đất số 280 và 281 tờ bản đồ số 18 và Biên bản họp ngày 11/07/2024 của Ủy ban nhân dân phường V. Ngoài ra, ông T đã thể hiện rõ thái độ coi thường pháp luật, hống hách cửa quyền vì cho rằng mình là cấp trên của cán bộ phường, coi thường những giấy tờ của Ủy ban phường V lưu trữ khi nói rằng “*chỉ cần lấy đất chỗ khác để bù lại cho ông Hoà và ông Đ là xong*”; Bỏ ngoài tai lời nói của các cán bộ Ủy ban nhân dân phường V khi cán bộ Ủy ban yêu cầu ông T khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông Cao Văn T phải tháo dỡ tường rào xây và trả lại cho ông tổng diện tích là 163,4m² đất từ thửa 133a đến 137a, tờ bản đồ 18 thuộc khu 7, phường V, tỉnh P.

- Bà Nguyễn Minh H là người Đ diện theo ủy quyền cho ông H và ông Đ đồng quan điểm với phần trình bày của ông H và ông Đ và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu ông Cao Văn T phải tháo dỡ tường bao xây bằng gạch chỉ trên thửa đất số 280, tờ bản đồ 18 tại khu 7, phường V, tỉnh P và trả lại cho ông H diện tích đất lấn chiếm là 52,3m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ 18 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 541546 ngày 12/5/2023 đứng tên ông Hoàng V H tại địa chỉ khu 7, phường V, tỉnh P và đề nghị Tòa án buộc ông Cao Văn T phải tháo dỡ phần tường rào xây bằng gạch chỉ trên các thửa đất 133a, 134a, 135a, 136a, 137a, tờ bản đồ số 18 thuộc khu 7, phường V, tỉnh P và trả lại cho ông Lê Văn Đ tổng diện tích đất lấn chiếm là 163,4m² cụ thể như sau:

- + Thửa đất 133a, tờ bản đồ 18 (đất khai phá, KP) diện tích lấn chiếm 2,5m²;
- + Thửa đất 134a, tờ bản đồ 18 (đất khai phá, KP) diện tích lấn chiếm 6,2m²;
- + Thửa đất 135a, tờ bản đồ 18 (đất đồng mạ, ĐM) diện tích lấn chiếm 17,1m²;
- + Thửa đất 136a, tờ bản đồ 18 (đất đồng mạ, ĐM) diện tích lấn chiếm 10,9m²;
- + Thửa đất 137a, tờ bản đồ 18 (đất hoang, Hg) diện tích lấn chiếm 126,7m².

- Bị đơn ông Cao Văn T vắng mặt nhưng trong bản tự khai ngày 25/6/2025 và

các lời khai tiếp theo ông T trình bày: Tháng 05/2019, ông được biết bà Lê Thị Kim C, trú tại khu 7, phường V, thành phố V, tỉnh P có nhu cầu bán thửa đất số 281 tại khu 7, V, V, P do bà C, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Hồng V đồng sở hữu. Tại thời điểm mua đất, ông được biết các bà Lê Thị Kim C, Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Hồng V đã mua lại mảnh đất đó từ vợ chồng ông Nguyễn Văn Sáo và bà Phùng Thị Lương (chủ sở hữu khoảnh đất giáp ranh) và phần đất đó không phải là đất tranh chấp, không thuộc về bất cứ người nào khác. Vợ chồng ông đã thỏa thuận mua lại một phần thửa đất nói trên. Hai bên mua bán trên cơ sở đất nguyên trạng, hoàn toàn không có tranh chấp. Sau khi hoàn tất các thủ tục mua bán, vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 536426. Hai bên thỏa thuận cắm mốc giới sau đó ông đã thuê người xây bờ rào để phân định mảnh đất đã mua với phần đất còn lại của bà C, phần bờ rào còn lại là tường rào cũ đã được xây dựng từ trước (bao gồm bờ rào giữa mảnh đất và nhà ông bà Lương Sáo, bờ rào giáp đường giao thông phía trước và bờ rào phía sau ngăn cách với đất ruộng). Phần đất còn lại đã được mua đi bán lại qua nhiều đời chủ và đến nay do ông Hoàng V H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2024, ông Hoàng V H có đơn khiếu nại ra Ủy ban nhân dân phường V cho rằng vợ chồng ông lấn chiếm một phần đất của ông và một phần đường giao thông của công. Như đã trình bày trên, việc mua bán cắm mốc giới và xây dựng bờ rào phân định ranh giới tại thời điểm tháng 5/2019 là theo thỏa thuận giữa bên mua và bên bán đúng theo hiện trạng tại thời điểm mua bán. Từ đó đến nay vợ chồng ông sử dụng ổn định cho đến cuối năm 2024 thì có đơn khiếu nại của ông H. Thiết nghĩ nếu có vướng mắc liên quan tới thửa đất thì ông Hoàng V H cần liên hệ trực tiếp với người bán chứ không liên quan đến diện tích đất của gia đình ông. Với những lý do trên, ông đề nghị quý Tòa Đ tra, xác minh làm rõ để đảm bảo quyền lợi của gia đình ông không bị ảnh hưởng và không bị xâm phạm.

- Bà Lương Thị Kim P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Năm 2019 vợ chồng bà có mua một mảnh đất tại khu 7, phường V, thành phố V, tỉnh P từ bà Lê Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Hồng V. Khi mua mảnh đất không trong tình trạng tranh chấp, các bên thỏa thuận đo ranh giới sau đó cắm mốc giới và xây tường rào ngăn cách hoàn toàn không có tranh chấp liên quan, hoàn thiện thủ tục mua bán. Phần đất còn lại theo bà được biết sau này được bà C bán đi bán lại nhiều lần và đến năm 2024 người đứng tên sở hữu là ông Hoàng V H, sinh năm 1978. Cuối năm 2024, vợ chồng bà được thông tin cho rằng vợ chồng bà đã lấn chiếm đất của ông Hoàng V H và ông Lê Văn Đ do bố ông Đ trước kia có khai hoang một phần đất nằm trong khoảnh đất vợ chồng bà đã xây tường bao quanh, việc này là hoàn toàn bất ngờ vì trước đó không ai thông tin về việc có đất thuộc sở hữu của người khác trong mảnh đất của vợ chồng bà. Việc mua bán cắm mốc giới và xây dựng bờ rào phân định ranh giới tại thời điểm tháng 5/2019 là theo thỏa thuận giữa bên mua và bên bán theo đúng hiện trạng tại thời điểm mua bán. Nay ông Hoàng V H và ông Lê Văn Đ có đơn khởi kiện chồng bà về việc lấn chiếm đất đai, bà đề nghị quý tòa xác minh làm rõ nội dung để bảo đảm quyền lợi của gia đình bà.

- Bà Lê Thanh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin được giải quyết vắng mặt và tại bản tự khai ngày 22/8/2015 bà H trình bày: Bà là Lê Thanh H là

con ruột ông Lê Văn Nhị và bà Nguyễn Thị Đăng, khi bố mẹ bà mất đã để lại tài sản là các thửa đất tại khu 7, phường V, tỉnh P. Đến nay khi gia đình làm thủ tục nhận lại di sản thừa kế từ bố mẹ. Vậy, bà có nguyện vọng để lại toàn bộ tài sản thừa kế cho anh Lê Văn Đ. Nay anh Lê Văn Đ khởi kiện ông Cao Văn T liên quan đến các thửa đất do bố bà là Lê Văn Nhị để lại bà đều từ chối hưởng đối với phần di sản thừa kế này và bà đồng ý cho anh Lê Văn Đ thừa hưởng toàn bộ các quyền sử dụng đất trong vụ án trên. Do công việc nên bà đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Lê Văn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin được giải quyết vắng mặt và tại bản tự khai ngày 22/8/2015 ông Đ trình bày: Ông là Lê Văn Đ là con ruột ông Lê Văn Nhị và bà Nguyễn Thị Đăng, khi bố mẹ ông mất đã để lại tài sản là các thửa đất tại khu 7, phường V, tỉnh P. Đến nay khi gia đình làm thủ tục nhận lại di sản thừa kế từ bố mẹ, ông có nguyện vọng để lại toàn bộ tài sản thừa kế cho anh Lê Văn Đ. Nay anh Lê Văn Đ khởi kiện ông Cao Văn T liên quan đến các thửa đất do bố là Lê Văn Nhị để lại ông đều từ chối hưởng đối với phần di sản thừa kế này do bố ông để lại. Ông đồng ý cho anh trai là Lê Văn Đ thừa hưởng toàn bộ các quyền sử dụng đất trong vụ án trên. Do công việc nên ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Bà Nguyễn Thị Hồng V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin được giải quyết vắng mặt và tại bản tự khai ngày 18/9/2025 bà Vnh bày: Khoảng tháng 5/2019 bà cùng với bà Lê Thị Kim C và bà Trương Thị Đ có cùng mua một thửa đất, diện tích khoảng 500m² của ông Sáo tại khu 8, phường V, thành phố V. Việc mua bán chủ yếu do bà C và bà Đ thực hiện, bà cũng đầu tư tiền mua và đi ký hợp đồng tại văn phòng công chứng. Sau khi mua đất, toàn bộ thủ tục sang tên do bà C thực hiện, bà không giữ giấy tờ nên không nhớ chính xác các thông tin. Sau gần một năm làm thủ tục, các bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ba người. Sau đó khoảng hơn một năm có anh T đề nghị mua lại một phần đất, các bà đồng ý bán diện tích khoảng 400m² và các bà giữ lại hơn 100m², toàn bộ thủ tục được chia tách, bàn giao, chuyển nhượng, sang tên do anh T thực hiện, các bà chỉ nhận lại Giấy chứng nhận đối với phần đất còn lại hơn 100m². Việc mua bán đã xong, khoảng cuối năm 2020 anh T đã xây dựng tường rào kiên cố làm ranh giới, các bên không có vướng mắc, ý kiến gì. Khoảng năm 2021 bà chuyển nhượng lại phần của bà 1/3 cho bà Đ và bà C, thủ tục sang tên cũng do bà C, bà Đ thực hiện. Tóm lại bà xác nhận có việc mua đất cùng bà Đ, bà C, sau đó bán lại một phần cho anh T, phần còn lại bán cho bà Đ và bà C. Thủ tục mua bán, sang tên bà chỉ ký và không thực hiện thủ tục gì. Bà không biết ông H, ông Đ là ai, cũng không có quyền lợi, hay nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp giữa ông H, ông Đ và ông T. Bà đề nghị Tòa án xem xét miễn sự tham gia của bà trong vụ án này đồng thời xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Bà Trương Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin được giải quyết vắng mặt và tại bản tự khai ngày 12/9/2025 bà Đ trình bày: Bà nhận được Giấy thông báo của Tòa án nhân dân khu vực 1 - P đến để giải quyết dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông H, ông Đ và ông T, bà xin trình bày như sau: Ngày 27/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nông Quốc Khánh, tỉnh P bà là Trương Thị Đ

cùng bà V, bà C có làm Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T và bà P cụ thể như sau: Ba bà là Đ, C, V có chung một thửa đất diện tích 501,5m² (đất ở đô thị 80m², đất vườn 421,5m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 250679 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 09/5/2019 tại địa chỉ khu 7, phường V. Các bà đã chuyển nhượng cho ông T và bà P diện tích 396m² (80m² đất ở và 316m² đất vườn) mọi thủ tục giấy tờ sang tên và làm bìa đỏ do ông T tự đi làm sang tên, phần diện tích còn lại là 105,5m². Mọi thủ tục đến đây là xong không còn vướng mắc gì và bà không liên quan gì đến việc tranh chấp này. Bà đề nghị Tòa án không báo hoặc gọi bà đến Tòa án làm việc nữa và bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ việc này.

- Bà Lê Thị Kim C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin được giải quyết vắng mặt và tại bản tự khai ngày 11/9/2025 bà C trình bày: Bà nhận được Giấy thông báo của Tòa án nhân dân khu vực 1 - P đến để giải quyết dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông H, ông Đ và ông T, bà xin trình bày như sau: Ngày 27/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nông Quốc Khánh, tỉnh P bà là Lê Thị Kim C cùng bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Trương Thị Đ có làm Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Cao Văn T và bà Lương Thị Kim P cụ thể như sau: Ba bà là Đ, C, V có chung một thửa đất diện tích 501,5m² (đất ở đô thị 80m², đất vườn 421,5m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 250679 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 09/5/2019 tại địa chỉ khu 7, phường V. Các bà đã chuyển nhượng cho ông T và bà P diện tích 396m² (80m² đất ở và 316m² đất vườn) mọi thủ tục giấy tờ sang tên và đi làm bìa đỏ do ông T cầm bìa đỏ gốc tự đi làm sang tên ông T và bà P. Phần diện tích còn lại là 105,5m², ba bà chuyển nhượng lại cho anh Hoàng V H. Ngoài diện tích đất 501,5m² các bà được cấp bìa đỏ CO 250679 thì thửa đất này không còn diện tích tăng thêm nào khác trong bìa. Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ba bà với vợ chồng ông T đã làm thủ tục ra công chứng đúng pháp luật. Ông T, bà P được cấp bìa đỏ rõ ràng, tiền chuyển nhượng đã thanh toán xong không còn vướng mắc gì. Nay vợ chồng bà P ông T làm đơn đề nghị Tòa án đưa các bà vào tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông H, ông Đ với ông T, bà P bà không đồng ý, vì bà không liên quan đến việc tranh chấp này. Bà đề nghị Tòa án không báo hoặc gọi bà đến Tòa án làm việc nữa và bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường V, tỉnh P do ông Nguyễn Chí Công là người Đ diện theo ủy quyền trình bày: Ông Lê Văn Đ và ông Hoàng V H đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai do hộ ông Cao Văn T tự ý xây dựng tường bao lấn chiếm đất của các hộ dân (ông Lê Văn Nhị đã chết là bố đẻ ông Đ và đất vườn của ông Hoàng V H) tại khu 7, phường V. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính và thực địa: Nguồn gốc đất của hộ ông Cao Văn T và đất của ông Hoàng Việt H nhận chuyển nhượng của hộ bà Lê Thị Kim C thửa gốc là thửa 157, tờ bản đồ 18. Ông T và vợ là bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 536426, ngày 09/7/2019 tại thửa đất số 218, tờ bản đồ 18, diện tích 396,0m² (đất ở 80,0m², đất vườn 316,0m²). Ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 541546 ngày 12/5/2023 tại thửa đất số 280, tờ bản đồ 18, diện tích 105,5m² đất

trồng cây lâu năm. Hiện trạng hộ ông T đã xây dựng tường bao vượt quá chỉ giới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chồng lấn sang các thửa đất nông nghiệp từ 133a đến 137a của hộ ông Lê Văn Nhị ở sổ mục kê đất đai năm 1997 hiện đang lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường V (đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và chồng lấn sang thửa đất của ông H theo như biên bản giải quyết của Ủy ban nhân dân phường V cũ ngày 11/7/2024. Ủy ban nhân dân phường V, tỉnh P giữ nguyên quan điểm như trong biên bản H giải của Ủy ban nhân dân phường V về vụ việc trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp, còn về định giá tài sản, ngày 14/8/2025 nguyên đơn, bị đơn có đơn đề nghị tự thỏa thuận về giá và không đề nghị Hội đồng định giá tài sản. Các bên đều thỏa thuận nhất trí lấy giá theo Quyết định số: 15/2025/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh P về sửa đổi, bổ sung một số Đ của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số: 20/1019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 và Quyết định số: 27/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh P ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh P 05 năm (2020 - 2024). Tại Biên bản tự thỏa thuận về giá tài sản tranh chấp ngày 15/8/2025 các bên thống nhất như sau:

- Đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 18, diện tích 105,5m² (đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 281, tờ bản đồ số 18, diện tích: 396,0 m² (đất ở đô thị là 80m², đất vườn là 316m²) giá đất ở là 4.000.000đ/01m²; giá đất vườn là 2.000.000đ/01m².

- Đối với thửa đất số 133a, tờ bản đồ số 18, diện tích: 20m², đất khai phá (KP) và thửa đất số 134a, tờ bản đồ số 18, diện tích: 28 m², đất khai phá (KP) giá đất khai phá (KP) là 45.000đ/01m².

- Đối với thửa đất số 135a, tờ bản đồ số 18, diện tích: 38m², đất đồng mạ (ĐM) và thửa đất số 136a, tờ bản đồ số 18, diện tích: 22m², đất đồng mạ (ĐM) giá đất (ĐM) là 55.000đ/01m².

- Đối với thửa đất số 137a, tờ bản đồ số 18, diện tích: 298m², đất hoang (Hg) giá đất (Hg) là 43.000đ/01m².

Tòa án đã tiến hành H giải nhưng các bên không thống nhất được với nhau về nội dung giải quyết nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa Đ diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - P phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Đ 11, khoản 5, 8 Đ 26, Đ 31, khoản 1 Đ 236 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 9 Đ 26, Đ 35, điểm c khoản 1 Đ 39, khoản 1 Đ 147, Đ 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Đ 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Đ của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật H giải, đối thoại tại tòa án năm 2025; Khoản 2 Đ 26, điểm a khoản 2 Đ 27 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị

Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng V H và ông Lê Văn Đ đối với ông Cao Văn T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Cao Văn T phải tháo dỡ phần tường rào xây bằng gạch chỉ có chiều dài 11,22m trên thửa đất số 280, tờ bản đồ 18 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 541546 ngày 12/5/2023 đứng tên ông Hoàng V H tại khu 7, phường V, thành phố V, tỉnh P (nay là phường V, tỉnh P) để trả lại diện tích đất lần chiếm là 52,3m² cho ông Hoàng V H.

- Buộc ông Cao Văn T phải tháo dỡ phần tường rào xây bằng gạch chỉ có chiều dài 14,35m và phải tháo dỡ phần tường rào xây bằng gạch chỉ có chiều dài 20,89m trên các thửa đất số 133a, 134a, 135a, 136a, 137a, tờ bản đồ số 18 đứng tên chủ sử dụng đất ông Lê Văn Nhị tại khu 7, phường V, tỉnh P để trả lại tổng diện tích đất lần chiếm là 163,4m² cho ông Lê Văn Đ.

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Hoàng V H, ông Lê Văn Đ và bị đơn ông Cao Văn T. Đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ: Khu 7, phường V, tỉnh P. Căn cứ quy định tại khoản 9 Đ 26, Đ 35, điểm c khoản 1 Đ 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Đ 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Đ của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật H giải, đối thoại tại tòa án năm 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - P là đúng quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ông Hoàng V H và ông Lê Văn Đ khởi kiện ông Cao Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Ông Hoàng V H đề nghị Tòa án buộc ông Cao Văn T phải tháo dỡ phần tường rào xây bằng gạch chỉ trên thửa đất số 280, tờ bản đồ 18 tại khu 7, phường V, tỉnh P và trả lại cho ông diện tích đất lần chiếm là 52,3m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ 18 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 541546 ngày 12/5/2023, diện tích 105,5m² (đất trồng cây lâu năm) đứng tên ông Hoàng V H tại địa chỉ khu 7, phường V, tỉnh P.

- Ông Lê Văn Đ đề nghị Tòa án buộc ông Cao Văn T phải tháo dỡ phần tường rào xây bằng gạch chỉ trên các thửa đất 133a, 134a, 135a, 136a, 137a, tờ bản đồ số 18 thuộc khu 7, phường V, tỉnh P và trả lại cho ông tổng diện tích đất lần chiếm là 163,4m² cụ thể như sau:

+ Thửa đất 133a, tờ bản đồ 18 (đất khai phá, KP) diện tích lần chiếm 2,5m²;

- + Thửa đất 134a, tờ bản đồ 18 (đất khai phá, KP) diện tích lần chiếm 6,2m²;
- + Thửa đất 135a, tờ bản đồ 18 (đất đồng mạ, ĐM) diện tích lần chiếm 17,1m²;
- + Thửa đất 136a, tờ bản đồ 18 (đất đồng mạ, ĐM) diện tích lần chiếm 10,9m²;
- + Thửa đất 137a, tờ bản đồ 18 (đất hoang, Hg) diện tích lần chiếm 126,7m².

[2.2]. Xét về nguồn gốc các thửa đất:

- Đối với quyền sử dụng đất diện tích 105,5m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất 280, tờ bản đồ số 18, tại khu 7, phường V, tỉnh P). Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai V cung cấp thì thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Hoàng V H do ông Hoàng V H đã được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 541546 ngày 12/5/2023. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Thắm thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 594/2023 ngày 12/4/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 595/2023 ngày 12/4/2023 ký tại Văn phòng công chứng Nông Quốc Khánh, huyện Cẩm Khê, tỉnh P.

- Đối với các thửa đất số 133a, tờ bản đồ số 18, diện tích: 20m², đất khai phá (KP); Thửa đất số 134a, tờ bản đồ số 18, diện tích: 28m², đất khai phá (KP); Thửa đất số 135a, tờ bản đồ số 18, diện tích: 38m², đất đồng mạ (ĐM); Thửa đất số 136a, tờ bản đồ số 18, diện tích: 22m², đất đồng mạ (ĐM); Thửa đất số 137a, tờ bản đồ số 18, diện tích: 298m², đất hoang (Hg). Các thửa đất này đều thuộc khu 7, phường V, tỉnh P hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong Sổ mục kê năm đất đai năm 1997 được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường V, tỉnh P thể hiện các thửa đất này đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Văn Nhị. Ông Đ là con đẻ của ông Nhị và là người thừa kế hợp pháp nên ông Đ có quyền khởi kiện vụ án là đúng quy định của pháp luật.

- Đối với quyền sử dụng đất diện tích 396,0m²(trong đó đất ở đô thị là 80,0m², đất vườn là 316,0m²), thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 18 tại khu 7, phường V, tỉnh P. Thửa đất này hiện nay đứng tên ông Cao Văn T và bà Lương Thị Kim P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 536426 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp ngày 04/7/2019. Về nguồn gốc thửa đất là nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị Đ, bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Lê Thị Kim C thông qua Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số công chứng 733/2019 ngày 27/5/2029 ký tại Văn phòng công chứng Nông Quốc Khánh, tỉnh P. Thửa đất này hiện nay thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Cao Văn T và bà Lương Thị Kim P.

Như vậy về nguồn gốc các thửa đất là rõ ràng, đối với thửa đất số 280 của ông H và thửa 281 của vợ chồng ông T, bà P khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập thành văn bản, có công chứng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai V cung cấp được thực hiện đầy đủ thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Đến nay ông H và vợ chồng ông T, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, còn đối với các thửa đất của ông Lê Văn Nhị mặc dù gia đình ông Nhị chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong sổ mục kê

và bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân phường V lưu giữ và quản lý thì các thửa đất này đều thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn Nhị. Theo hồ sơ ông Lê Văn Đ cung cấp thì đến nay ông Lê Văn Nhị đã chết, bố mẹ đẻ và vợ ông Nhị đều đã chết, do vậy những người thừa kế theo pháp luật của ông Nhị hiện nay là 03 người con của ông Nhị là ông Lê Văn Đ, bà Lê Thanh H và ông Lê Văn Đ. Bà H và ông Đ đều từ chối hưởng di sản thừa kế là những quyền sử dụng đất nêu trên và đồng ý để ông Đ được hưởng toàn bộ quyền sử dụng đất mà ông Nhị để lại.

[2.3]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và tiến hành đo đạc hiện trạng đối với các thửa đất tranh chấp. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Sổ mục kê; Bản đồ địa chính, sau khi đối chiếu sơ đồ hiện trạng với bản đồ địa chính và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty cổ phần xây dựng Đ Bảo Phát đo đạc ngày 15/8/2025. Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Thửa đất số 281, tờ bản đồ 18, diện tích 396m² (trong đó 80m² đất ở và 316m² đất vườn) đã được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 536426 ngày 04/7/2019 đứng tên ông Cao Văn T và bà Lương Thị Kim P tại khu 7, phường V, thành phố V, tỉnh P (nay là phường V, tỉnh P) theo chỉ giới: 2', 7', 8', 9', 10', 11', 3', 2'.

- Thửa đất số 280, tờ bản đồ 18, diện tích 105,5m² (đất trồng cây lâu năm) đã được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 541546 ngày 12/5/2023 đứng tên ông Hoàng V H tại khu 7, phường V, thành phố V, tỉnh P (nay là phường V, tỉnh P) theo chỉ giới: 1', 2', 3', 4', 5', 6', 1'.

- Theo Sổ mục kê năm 1997 và Bản đồ địa chính năm 1996 thể hiện các thửa đất số 133a, 134a, 135a, 136a, 137a, tờ bản đồ 18 đứng tên chủ sử dụng đất ông Lê Văn Nhị tại khu 7, phường V, thành phố V, tỉnh P (nay là phường V, tỉnh P) cụ thể:

- + Thửa đất 133a, tờ bản đồ 18, diện tích 20m² (đất khai phá, KP) theo các chỉ giới: 26, 27, 56, 55, 39, 26.

- + Thửa đất 134a, tờ bản đồ 18, diện tích 28m² (đất khai phá, KP) theo các chỉ giới: 25, 26, 39, 55, 54, 53, 40, 25.

- + Thửa đất 135a, tờ bản đồ 18, diện tích 38m² (đất đồng mạ, ĐM) theo các chỉ giới: 24, 25, 40, 53, 52, 51, 50, 41, 24.

- + Thửa đất 136a, tờ bản đồ 18, diện tích 22m² (đất đồng mạ, ĐM) theo các chỉ giới: 23, 24, 41, 50, 49, 42, 24.

- + Thửa đất 137a, tờ bản đồ 18, diện tích 298m² (đất hoang, Hg) theo các chỉ giới: 16A, 16, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 10', 10A, 11', 3', 4', 5', 16A.

Qua việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2025 tại vị trí các thửa đất tranh chấp thấy rằng: Thửa đất 281, tờ bản đồ 18 của ông Cao Văn T và vợ là bà Lương Thị Kim P đã xây tường rào bằng gạch chỉ bao xung quanh thửa đất. Căn cứ vào bản sơ đồ hiện trạng thể hiện thửa đất số 281, tờ bản đồ 18 của ông Cao Văn T và vợ là bà Lương Thị Kim P xây tường rào lấn chiếm sang thửa 280, tờ bản đồ 18 của ông Hoàng V H là 52,3m² (đất trồng cây lâu năm) theo các chỉ giới: 1', 2', 3', 4', 1' và

xây tường rào lấn sang các thửa 133a, 134a, 135a, 136a, 137a, tờ bản đồ 18 đứng tên chủ sử dụng ông Lê Văn Nhị như sau: Lấn sang thửa 133a (đất khai phá, KP) diện tích 2,5m² theo các chỉ giới: 26, 27, 39, 26.; Lấn sang thửa 134a (đất khai phá, KP) diện tích 6,2m² theo các chỉ giới: 25, 26, 39, 40, 25; Lấn sang thửa 135a (đất đồng mạ, ĐM) diện tích 17,10m² theo các chỉ giới: 24, 25, 40, 41, 24; Lấn sang thửa 136a (đất đồng mạ, ĐM) diện tích 10,9m² theo các chỉ giới: 23, 24, 41, 42, 23; Lấn sang thửa 137a (đất hoang, Hg) diện tích 126,7m² theo các chỉ giới: 4', 3', 11', 10A, 12, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 15, 6A, 4'.

[2.5]. Ông Cao Văn T cho rằng việc mua bán cấm mốc giới và xây dựng bờ rào phân định ranh giới tại thời điểm tháng 5/2019 là theo thỏa thuận giữa bên mua và bên bán đúng theo hiện trạng tại thời điểm mua bán và vợ chồng ông sử dụng ổn định cho đến cuối năm 2024 thì có đơn khiếu nại của ông H. Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai V cung cấp thì vợ chồng ông T, bà P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 396m² (80m² đất ở và 316m² đất vườn) của bà C, bà Đ, bà V và đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 536426 ngày 04/7/2019 đứng tên ông Cao Văn T và bà Lương Thị Kim P, có tọa độ các điểm mốc giới rõ ràng và đã được chỉnh lý trên bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nguồn gốc đất bà C, bà Đ, bà V thừa nhận là các bà mua lại thửa đất của ông bà Lương Sáo sau đó các bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 250679 ngày 09/5/2019 tại khu 7, phường V với diện tích 501,5m² (đất ở đô thị 80m², đất vườn 421,5m²). Sau khi được cấp giấy chứng nhận các bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà P diện tích 396m² thửa số 281, tờ bản đồ 18, còn lại một thửa 280, tờ bản đồ 18 diện tích 105,5m² đất trồng cây lâu năm vẫn đứng tên ba bà. Sau đó bà Đ và bà V đã chuyển nhượng lại phần đất của các bà cho bà C, bà Thắm và bà C và Thắm đã chuyển nhượng lại cho ông Hoàng V H thửa đất này. Như vậy, ngoài diện tích đất 505,5m² các bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất này không còn diện tích tăng thêm nào khác trong giấy chứng nhận. Vợ chồng ông T, bà P đã được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không có tranh chấp, khiếu nại gì, mọi thủ tục chuyển nhượng và thanh toán tiền đã thực hiện xong. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay ông T, bà P cũng không có khiếu nại gì đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông T bà P là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 281, tờ bản đồ 18, diện tích 396m² (đất ở là 80m², đất vườn là 316m²). Nay ông T cho rằng vợ chồng ông mua đất theo hiện trạng và được cấm mốc giới nên đã xây tường bao theo hiện trạng với diện tích hiện tại đo đạc được là 652,3m² là hoàn toàn không có căn cứ để chấp nhận.

[2.6]. Từ những phân tích và đánh giá như trên Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại Đ 12 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước Đ diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng cho

người sử dụng đất theo quy định của Luật này”. Khoản 1 Đ 11 Luật Đất đai năm 2024 quy định hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai là “*Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất*”. Như vậy, đất đai là tài sản đặc biệt do Nhà nước Đ diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, nhà nước chỉ trao quyền cho người dân sử dụng do đó mọi thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật về đất đai quy định, mọi hành vi lấn chiếm, sử dụng đất không đúng mục đích, mốc giới đều không được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng V H và ông Lê Văn Đ đối với bị đơn ông Cao Văn T là có căn cứ được chấp nhận, cần buộc ông Cao Văn T phải tháo dỡ đối với phần tường rào xây bằng gạch chỉ trên các thửa đất số 280, tờ bản đồ 18 của ông Hoàng V H, các thửa 133a, 134a, 135a, 136a, 137a, tờ bản đồ 18 đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Văn Nhị tại khu 7, phường V, tỉnh P để trả lại diện tích đã lấn chiếm cho các nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí do đặc, thẩm định là 16.300.000đ (*Mười sáu triệu, ba trăm nghìn đồng*), Ông H, ông Đ khởi kiện được chấp nhận nên ông Cao Văn T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Xác nhận ông Hoàng V H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*); ông Lê Văn Đ đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 11.300.000đ (*Mười một triệu, ba trăm nghìn đồng*). Do vậy, ông Cao Văn T phải trả lại số tiền 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) cho ông Hoàng V H và trả lại số tiền 11.300.000đ (*Mười một triệu, ba trăm nghìn đồng*) cho ông Lê Văn Đ.

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

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

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Đ 11, khoản 5, 8 Đ 26, Đ 31, khoản 1 Đ 236 Luật Đất đai năm 2024; khoản 9 Đ 26, Đ 35, điểm c khoản 1 Đ 39, khoản 1 Đ 147, Đ 157, 158, 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Đ 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Đ của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật H giải, đối thoại tại tòa án năm 2025; điểm a khoản 1 Đ 24, khoản 2 Đ 26, điểm a khoản 2 Đ 27 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng V H và ông Lê Văn Đ đối với ông Cao Văn T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

2. Buộc ông Cao Văn T phải tháo dỡ phần tường rào xây bằng gạch chỉ có chiều dài 11,22m có vị trí từ điểm 1’ đến điểm 4’ trên thửa đất số 280, tờ bản đồ 18 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 541546 ngày 12/5/2023 đứng tên ông Hoàng V H tại khu 7, phường V, thành

phố V, tỉnh P (nay là phường V, tỉnh P) để trả lại diện tích đất lấn chiếm là 52,3m² (đất trồng cây lâu năm) theo các chỉ giới 1', 2'. 3'. 4', 1' cho ông Hoàng V H.

3. Buộc ông Cao Văn T phải tháo dỡ phần tường rào xây bằng gạch chỉ có chiều dài 14,35m có vị trí theo các điểm 4', 6A, 15, 21 và phải tháo dỡ phần tường rào xây bằng gạch chỉ có chiều dài 20,89m có vị trí theo các điểm 42, 41, 40, 39, 12, 10A trên các thửa đất số 133a, 134a, 135a, 136a, 137a, tờ bản đồ 18 đứng tên chủ sử dụng đất ông Lê Văn Nhị tại khu 7, phường V, tỉnh P để trả lại tổng diện tích đất lấn chiếm là 163,4m² cho ông Lê Văn Đ, cụ thể như sau:

- Trả lại diện tích đất lấn chiếm 2,5m² (đất khai phá, KP) theo các chỉ giới 26, 27, 39, 26; thửa đất 134a, tờ bản đồ 18 tại khu 7, phường V, tỉnh P.

- Trả lại diện tích đất lấn chiếm 6,2m² (đất khai phá, KP) theo các chỉ giới 25, 26, 39, 40, 25; thửa đất 134a, tờ bản đồ 18 tại khu 7, phường V, tỉnh P.

- Trả lại diện tích đất lấn chiếm 17,1m² (đất đồng mạ, ĐM) theo các chỉ giới: 24, 25, 40, 41, 24; thửa đất 135a, tờ bản đồ 18 tại khu 7, phường V, tỉnh P.

- Trả lại diện tích đất lấn chiếm 10,9m² (đất đồng mạ, ĐM) theo các chỉ giới: 23, 24, 41, 42, 23; thửa đất 136a, tờ bản đồ 18 tại khu 7, phường V, tỉnh P.

- Trả lại diện tích đất lấn chiếm 126,7m² (đất hoang, Hg) theo các chỉ giới: 4', 3', 11', 10A, 12, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 15, 6A, 4'; thửa đất 137a, tờ bản đồ 18 tại khu 7, phường V, tỉnh P.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Cao Văn T phải chịu 16.300.000đ (*Mười sáu triệu, ba trăm nghìn đồng*) chi phí tố tụng. Xác nhận ông Lê Văn Đ đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 11.300.000đ (*Mười một triệu, ba trăm nghìn đồng*), ông Hoàng V H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*). Buộc ông Cao Văn T phải trả số tiền 11.300.000đ (*Mười một triệu, ba trăm nghìn đồng*) cho ông Lê Văn Đ và phải trả số tiền 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) cho ông Hoàng V H.

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

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Cao Văn T phải chịu 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn Đ được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa số: 0003632 ngày 21/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh P. (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - P).

- Ông Hoàng V H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa số: 0003633 ngày 21/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh P. (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - P).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Đ 2 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 qui định tại các Đ 6,7,7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Đ 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Đào Thị H