

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 02/2025/DSST

Ngày: 18/08/2025

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8, TỈNH QUẢNG TRỊ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hoàng Văn Chung**

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Việt Hà**

Bà **Lê Thị Mỹ**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Hồng Quang** - Thư ký chính Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hồng Nhung** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2025/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 5 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2025/QĐST - DS ngày 27/6/2025 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 02/TB-TA ngày 21/7/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T** - sinh năm 1977.

Bà **Tạ Thị P** - sinh năm 1982

Đều trú tại: Khu phố H, thị trấn H, huyện V, Quảng Trị. (Nay khu phố H, xã V, tỉnh Quảng Trị) Do ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/7/2025). Có mặt.

Bị đơn: Ông **Lê Công H** - sinh năm 1975

Đều trú tại: Khu phố H, thị trấn H, huyện V, Quảng Trị. (Nay khu phố H, xã V, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt lần 2

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Văn H2

Đều trú tại: Khu phố H, xã V, tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/07/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Vào ngày 19/12/2021 gia đình ông T, bà P nhận chuyển nhượng ông Lê Công H thửa đất có diện tích 143m² có tứ cạnh: Phía Đông Bắc giáp đường nội có chiều dài 07m; phía Đông Nam giáp ranh giới nhà bà Nguyễn Thị H1 (

do ông Lê Văn H2 làm đại diện) có chiều dài 20.11m; Phía tây Bắc giáp ranh giới đất ông Lê Công H dài 20m; Phía Tây Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T có chiều dài 07m. Ngày 28/11/2022 gia đình ông bà được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 032215, thửa đất số 575, tờ bản đồ số 13 có diện tích 143m² (trong đó có 100m² đất ở đô thị và 40.3m² đất rừng cây lâu năm) địa chỉ: Khu phố H, thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị, số vào sổ cấp GCN: CS02917. Tuy nhiên sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên gia đình ông bà phát hiện diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trùng với diện tích thực tế sử dụng do ông Lê Công H đã lấn chiếm một phần đất của gia đình ông bà cụ thể như sau: Phía đông Bắc giáp đường nội khóm dài 0,7m; Phía Tây Bắc giáp đất ông Lê Công H dài 20m; Phía tây Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T dài 0.7m; tổng diện tích bị lấn chiếm 0,7m x 20m = 14m². Qua nhiều lần trao đổi về hiện trạng sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía ông Lê Công H không đồng ý. Chúng tôi đã gửi đơn kiến nghị đến UBND thị trấn H, huyện V để phản ánh, ngày 05/6/2024 UBND thị trấn H đã mời các bên lên tiến hành hoà giải đã có kết quả là phía Đông Bắc giáp đường nội khóm lệch 0,7m và gia đình tôi đề nghị ông H điều chỉnh lại ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nhưng phía ông H không đồng ý và buổi hoà giải không thành. Vì vậy gia đình đã khởi kiện đến toà án yêu cầu phía ông Lê Công H phải trả lại diện tích bị lấn chiếm là 14m² theo như trình bày trong đơn khởi kiện.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 22/10/2024, buổi công khai chứng cứ và phiên hoà giải, bị đơn ông Lê Công H trình bày: Năm 2021 ông có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T và chị Tạ Thị Phương diện T1 143m², khi tiến hành đo đạc tất thửa bản thân ông và anh Lê Văn H2 hộ liên kề và anh T tham gia cùng với cán bộ địa chính tiến hành xác định mốc giới theo thực tế. Sau đó ông đã đưa giấy chứng nhận cho anh T đi tách thửa và làm sổ đỏ. Nay anh T, chị P khởi kiện ông lấn chiếm đất của anh T chị P bản thân ông không ý với khởi kiện và yêu cầu toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Văn H2 trình bày: Việc gia đình bà sử dụng thửa đất của mình từ trước đến nay hợp lệ và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00947 ngày 14/6/2001 tại tờ bản đồ số 11, thửa đất 125 có diện tích 966m² tọa lạc tại Khóm G(Nay khu phố H4), thị trấn H (cũ) huyện V, tỉnh Quảng Trị, chúng tôi cam đoan đã sử dụng đúng ranh giới và diện tích đã được cấp không có tranh chấp, việc ông T, bà P nhận chuyển nhượng lại phần diện tích của ông Lê Công H3 bà và ông H2 không biết. Nay ông T bà P khởi kiện ông H3 trả lại diện tích bị lấn chiếm bà và ông H2 không liên quan đến phần diện tích tranh chấp trên và nhất trí với kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ của cơ quan chuyên môn không có ý kiến gì khác và xin vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên toà sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn tuân thủ đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 26, Điều 1 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự; sửa đổi bổ sung “Điều 35 Thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực” quy định tại Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025, Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 137, 236 Luật đất đai năm 2024.

Buộc ông Lê Công H trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Tạ Thị Phương diện T1 đất 14m² (Mặt trước phía Đông Bắc giáp đường nội khóm có chiều dài 0,7m, Phía Tây Bắc giáp tường nhà ông Lê Công H có chiều dài 20m, phía Tây Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T có chiều dài 7m theo sơ đồ đo đạc thẩm định tại chỗ). Ông Lê Công H phải chịu án phí DSST và chi phí thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Công H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Văn H2 xin vắng mặt, căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà H1 và ông H2.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại thị trấn H, huyện V (N xã V), tỉnh Quảng Trị và bị đơn ông Lê Công H có nơi cư trú tại huyện V (N xã V). Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh (Nay toà án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị) theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 1 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự; sửa đổi bổ sung “Điều 35 Thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực” quy định tại Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Tạ Thị P cho thấy, đây là vụ kiện: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung vụ kiện: Thửa 575, tờ bản đồ số 13 có tổng diện tích 143m² (Trong đó phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 14m²) (Có sơ đồ đo đạc kèm theo) thuộc ông Nguyễn Văn T và bà Tạ Thị P đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại Khu phố H, thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị hiện do ông bà Nguyễn Văn T và Tạ Thị P đang quản lý, sử dụng. Đất có tứ cận như sau:

- Đông Bắc giáp đường nội khóm có chiều dài 7m.
- Tây Bắc giáp tường nhà ông Lê Công H có chiều dài 20m.
- Tây Nam giáp đất của ông Nguyễn Văn T có chiều dài 7m
- Đông Nam giáp đất của bà Nguyễn Thị H1 có chiều dài 20.11m.

Qua thẩm tra chứng cứ chứng minh giữa hai bên đương sự, những tài liệu có trong hồ sơ, theo kết quả đo đạc thực tế. Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất hai bên

đương sự tranh chấp là phần đất liền: Đoạn giáp đường nội khóm có tường rào do ông H xây dựng (các bên không có yêu cầu định giá và yêu cầu bồi thường khi có tháo dỡ); Đoạn tường rào dài 0,7m (phần tranh chấp điểm 2' đến điểm 2) giáp thửa đất của ông T từ điểm 2' hướng Đông Bắc đến điểm 11 hướng Tây Bắc có chiều dài 20m (Giáp đất ông H). Trên đất không có hoa màu chỉ có phần tường rào xây. So sánh đối chiếu với phần diện tích đất theo đo đạc bản đồ địa chính và diện tích đất hai bên chỉ mốc giới để cơ quan chuyên môn đo đạc thực tế thì giữa hai bên đương sự có sự chênh lệch như sau:

+ Phần đất thửa 575, tờ bản đồ số 13 diện tích được cấp 143m² do ông Nguyễn Văn T và bà Tạ Thị P đứng tên quyền sử dụng đất. Theo đo đạc thực tế mặt Đông Bắc giáp đường nội thôn giảm 0,7m từ điểm 1' đến điểm 2

+ Phần đất thửa 574, tờ bản đồ số 13 do ông Lê Công H diện tích cấp 576m² mặt Đông Bắc giáp đường nội khóm có chiều dài 12.62m. Theo thực tế đo đạc lại thì mặt đông bắc giáp đường nội khóm đã tăng 13.29 m. Nếu cộng cả phần tranh chấp diện tích 14m² thì phần đất của ông H có sự chênh lệch thừa (Mặt Đông B giáp đường nội khóm tăng 0,7m tính từ điểm 2' đến điểm 2, chiều dài 20m tính từ điểm 2' đến điểm 11). Như vậy, so sánh với diện tích được nhận chuyển nhượng với diện tích sử dụng thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của gia đình ông T bà P có sự chênh lệch thiếu và diện tích của gia đình ông H sử dụng có sự chênh lệch thừa.

Căn cứ vào kết quả đo đạc để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 17/4/2025 được bổ sung 16/8/2025 HĐXX thấy rằng: Việc ông T bà P khởi kiện yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng đất 20m² là có căn cứ nên lời trình bày nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận buộc ông Lê Công H trả lại phần diện tích bị lấn chiếm 0,7m x 20m = 14m² có cạnh theo sơ đồ đo đạc thẩm định tại chỗ và ông Lê Công H có trách nhiệm tự tháo dỡ phần tường rào xây 0,7m trên phần đất lấn chiếm để trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Tạ Thị P.

[5] Về án phí: Bị đơn ông Lê Công H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí thẩm định: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn ông Lê Công H phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ là 5.180.000đ. Ghi nhận ông Nguyễn Văn T và bà Tạ Thị P đã nộp xong. Ông Lê Công H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Tạ Thị P số tiền 5.180.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 1 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự; sửa đổi bổ sung “Điều 35 Thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực” quy định tại Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025, khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 137, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Khoản 1, khoản 2 Điều 26,

điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Tạ Thị P, buộc bị đơn ông Lê Công H tự tháo dỡ phần tường xây trên phần đất tranh chấp để trả lại diện tích 20m² thuộc thửa đất 575, tờ bản đồ số 13 tại khu phố H, thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị (Nay khu phố H4, xã V, tỉnh Quảng Trị) được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số DI 032215 cho ông Nguyễn Văn T và Tạ Thị P ngày 28/11/2022 cụ thể các cạnh như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp đường nội khóm dài 0,7m (Từ điểm 2 đến điểm 2’).
- + Phía Tây Bắc giáp đất ông Lê Công H có chiều dài 20m (Từ điểm 2’ đến điểm 11).
- + Phía Tây Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T có chiều dài 7m (kéo từ điểm 11 đến điểm 12)

(Có sơ đồ thẩm định đo đạc kèm theo).

2. Về án phí: Ông Lê Công H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn T, bà Tạ Thị P được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000425 ngày 23/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh.

3. Về chi phí thẩm định: Buộc ông Lê Công H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Tạ Thị P số tiền 5.180.000đ.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, ông Lê Công H không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Lê Công H còn phải trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Tạ Thị P số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong .

4. Nguyên đơn, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu 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 khu vực 8;
- CC THADS tỉnh Q;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Hoàng Văn Chung

