

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 20/2026/DS-ST

Ngày: 13/5/2026

"Về việc: Tranh chấp quyền sử
dụng đất"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đào Thị Thanh Tuyền

2. Bà Nguyễn Thị H

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Hưng Yên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Hưng Yên mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 22/2026/QĐST-DS ngày 29/4/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1960 "Có mặt"

Địa chỉ: Đội x, thôn DC, xã HHT, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1990 "Có mặt"

HKTT: Đội x, thôn DC, xã HHT, tỉnh Hưng Yên.

Địa chỉ: Số cr đường LVL, phường PH, tỉnh Hưng Yên.

Bị đơn: Bà Trần Thị A, sinh năm 1954 "Có mặt"

Địa chỉ: Đội x, thôn DC, xã HHT, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Hoàng Văn G, sinh năm 1977 "Có mặt"

Địa chỉ: Số mp, Phố VXT, phường PL, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1983 "Có mặt"

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1986 "Vắng mặt"

Cùng địa chỉ: Đội x, thôn DC, xã HHT, tỉnh Hưng Yên.

- Anh Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1990 "Có mặt"

Địa chỉ: Số 191 đường Lê Văn Lương, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên.

- Anh Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1979 “*Có mặt*”

Địa chỉ: mxn NHC, phường RD, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1980 “*Có mặt*”

Địa chỉ: Đội 2, thôn Dị Chế, xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên.

- Anh Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1988 “*Vắng mặt*”

Địa chỉ: Chung cư BA, phường RD, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các văn bản bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vũ Thị T trình bày:

Tôi và chồng tôi là Nguyễn Văn T1 (chết ngày 20/12/2021) có 03 người con là Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị H và Nguyễn Ngọc S. Ngày 01/04/1989 vợ chồng tôi được Ban Chi ủy cơ sở đội 5 giao khoán thầu ao Mỗ thửa đất số 217, tờ bản đồ số 19, diện tích 2438,6m². Vợ chồng tôi đã nộp đủ tiền thầu ao theo Giấy tạm nhận tiền thầu ao ngày 26/11/1999 và Phiếu thu ngày 02/11/2000, việc thầu ao có Biên bản bàn giao khoán thầu ao Mỗ ngày 01/04/1989. Từ đó đến nay vợ chồng tôi và các con tôi luôn chấp hành Luật đất đai và sử dụng ổn định, không vượt cạp làm biến dạng ao. Tuy nhiên cách đây khoảng hơn 20 năm hộ bà Trần Thị A ở bên cạnh đã xây dựng công trình lấn sang phần ao của gia đình tôi. Giữa năm 2016 do cơn bão nên tường bao phía cuối thửa đất của hộ ông Vũ Văn N (giáp phía tây thửa đất hộ bà A) bị đổ, bà A đã lợi dụng xây tường mới đè lên tường bao bị đổ của hộ ông N. Do một phần tường bao bị đổ của hộ ông N đã xây lấn sang ao của gia đình tôi nên khi bà A xây đè lên tường bao của hộ ông N tôi đã làm đơn đề nghị UBND xã DC giải quyết buộc hộ bà A dừng việc xây dựng, không được lấn chiếm sang ao của gia đình tôi, nếu đã vượt cạp thì phải tháo dỡ và hoàn trả gia đình tôi hiện trạng ao như ban đầu. Khi giải quyết, UBND xã DC đã tiến hành đo đạc và cắm mốc giới toàn bộ thửa ao của gia đình tôi (có đánh dấu mốc bằng vạch sơn đỏ), tất cả các hộ giáp danh khác đều chấp hành đúng mốc giới UBND xã đã đo, chỉ có hộ bà A không chấp hành mà vẫn tiếp tục xây dựng, tôi có sang nói chuyện yêu cầu bà A dừng việc xây dựng lại nhưng bà A vẫn cố tình xây. UBND xã đã tổ chức 02 buổi hòa giải nhưng không thành, hộ bà A không công nhận mốc giới UBND xã đo nên tôi có đơn khởi kiện ra Tòa án. Theo mốc giới UBND xã đo và cắm thì gia đình bà A xây lấn sang ao của gia đình tôi khoảng 50m². Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu hộ bà A trả lại gia đình tôi diện tích đất ao đã lấn chiếm, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm để trả lại đất cho tôi.

Tại đơn trình bày và các văn bản bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị A trình bày:

Năm 1983 đến đầu năm 1984 UBND xã DC xét gia đình nào đặc biệt chật chội, khó khăn, không có chỗ ở được UBND xã DC cấp khu đất trống, sâu vượt lên để ở. Thời gian đó, đội 4 và đội 5 có 14 hộ xã viên được cấp, trong đó có nhà tôi thuộc khu xóm Mỗ hiện nay. Xã chia đất trống sâu, gia đình tôi tự vượt nền dựng nhà ở từ 1983, gia đình tôi sinh sống liên tục và ổn định suốt từ đó đến nay.

Theo biên bản xác định mốc giới thửa đất ngày 17/9/1998, tờ số 22, thửa số 156, ông T1 chồng bà T đã ký giáp ranh: phía đông mặt đường rộng 13,21m; phía tây giáp ao rộng 11,44m; phía nam giáp nhà ông T1 (cách đường là 1,1m) dài 25,48m; phía bắc giáp nhà ông N (cách đường 1,2m) dài 27,09m. Mảnh đất có phần lưu không giáp đường nhựa hiện nay là do trước đây tôi đã mua 02 cây nhãn của cụ Nh trồng ở ven đường bên kia đối diện với nhà tôi, tôi đã xây rút tường vào đất nhà mình để đường rộng ra cho nhân dân đi lại được rộng rãi. Khi chặt 02 cây nhãn đó đi tôi lại xây tường ra đúng mốc cũ và sử dụng, quản lý nhiều năm nay. Từ năm 1993 đến ngày 10/7/1998 xã đã trừ của gia đình tôi 36m² ruộng từ ngoài đồng bù vào đất ở nhà tôi để có diện tích như hiện có. Tôi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thuế mà nhà nước quy định như thuế nhà đất, thuế sử dụng đất.

Mảnh đất của gia đình tôi có diện tích phía tây giáp ao bị sạt lở, khoảng năm 2000 tôi đã thuê ông Vũ Văn D và ông Vũ Đức T2 (B) đóng cọc, kè và xây tường trên nền đất cũ để giữ đất không bị sạt lở. Khi kè và xây tường cho đến lúc xong không có ai tranh chấp, trên đất có công trình phụ và có trồng cây ăn quả lâu năm. Quá trình sử dụng đất từ năm 1983 đến nay gia đình tôi sử dụng ổn định, liên tục, không bị phạt vi phạm hành chính luật đất đai lần nào, từ năm 1983 đến ngày 24/7/2024 không có ai tranh chấp. Đến ngày 25/7/2024 bà T kiện 9 hộ dân xung quanh giáp ao trong đó có nhà tôi. Ngày 6/8/2024 địa chính xã đến đo đất nhà tôi thì gia đình bà T đến đóng cọc, vạch sơn đỏ trong khuôn viên đất nhà tôi.

Ngày 10/9/2024 có trận bão lụt làm tường nhà ông N giáp nhà tôi đổ, tôi đã xây khoảng hơn 20 viên gạch trên tường móng cũ của nhà ông N mục đích để chắn gà, ngoài ra không có mục đích nào khác. Từ lúc xây khoảng hơn 20 viên gạch đó cho đến lúc xong, không có ai trong gia đình bà T và cũng không có ai đến nhắc nhở, từ đó đến nay tôi không xây dựng bất cứ công trình nào hay xây dựng hình thức nào trong khu vực tranh chấp. Khi tôi đã xây xong vào buổi sáng thì đến giữa trưa bà T có đến nói là từ vạch đỏ trở ra không được xây, hôm sau bà T làm đơn kiện tôi ra xã.

Ngày 18 tháng 10 năm 2024 UBND xã DC đã tổ chức hòa giải tranh chấp theo đơn đề nghị của hộ gia đình bà Vũ Thị T tại UBND xã DC nhưng không thành do bà T đòi tôi phải phá bỏ công trình mà tôi đã sử dụng từ lâu, bắt tôi phải xức hết đất đi, trong đó có cây ăn quả lâu năm để trả lại ao nên tôi không đồng ý. Bà T tiếp tục kiện tôi lên Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ, yêu cầu tôi trả lại diện tích đất ao mà bà T cho là lấn chiếm. Ngừng xây dựng và phá bỏ tất cả các công trình cũ tôi đã xây dựng từ lâu. Trước yêu cầu trên của bà T, tôi đồng ý tạm ngừng xây dựng trên diện tích đất đó để chờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết, tôi không đồng ý phá bỏ công trình tôi đã xây dựng và sử dụng từ lâu, cũng như không trả lại phần đất mà bà T đòi với lý do sau:

- Toàn bộ diện tích này tôi đã được chính quyền xã giao cho, chính tôi tạo lập và sử dụng liên tục, hợp pháp từ năm 1983 đến nay, không có tranh chấp nào trước đó, không bị phạt hành chính về vi phạm luật đất đai lần nào.

- Tôi đã đóng thuế sử dụng đất, thuế nhà đất đầy đủ và có biên lai thuế đất, thuế nhà đất.

- Theo điều 101 Luật đất đai 2013 thì tôi thuộc diện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đã sử dụng ổn định, lâu dài mà không có tranh chấp.

Từ những căn cứ trên, tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Vũ Thị T và xác định lại mốc giới hiện trạng thực tế thửa đất của tôi đang sử dụng để có cơ sở xin cấp quyền sử dụng đất

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Ngọc S trình bày:

Ngày 01/4/1989, bố mẹ tôi được ban chỉ ủy cơ sở đội 5 giao khoán thầu ao Mõ tại thửa đất số 271, tờ bản đồ số 19, diện tích 2438,6m². Từ đó đến nay, bố mẹ tôi luôn chấp hành Luật đất đai và sử dụng ổn định. Tuy nhiên, hộ gia đình bà Trần Thị A đã xây dựng công trình sang phần đất ao nhà tôi đang quản lý và sử dụng.

Mẹ tôi có làm đơn ra UBND xã DC (nay là thị Trấn Vương) đề nghị ngăn chặn hành vi lấn chiếm của bà A. Sau khi tiến hành các buổi hòa giải làm việc, UBND xã đã tiến hành cắm mốc và kết luận gia đình bà A có hành vi xây dựng ngoài mốc giới mà UBND xã cắm mốc với diện tích khoảng 50m².

Mẹ tôi là Vũ Thị T đã có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tiên Lữ giải quyết buộc bà Trần Thị A trả lại diện tích đã lấn chiếm là khoảng 50m² cho gia đình tôi. Bản thân tôi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tôi hoàn toàn nhất trí với nội dung của đơn khởi kiện của mẹ tôi. Đề nghị xem xét, giải quyết giúp đỡ gia đình tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng Q, chị Nguyễn Thị L nhất trí với ý kiến trình bày của bà Trần Thị A.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không hòa giải được.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Vũ Thị T giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trên. Ngoài ra bà T yêu cầu bị đơn bà A phải bồi thường thiệt hại do không được sử dụng diện tích ao bị bà A lấn chiếm.

- Bị đơn bà Trần Thị A giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trên.

- Ý kiến của anh Nguyễn Hoàng G là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị A: Thửa ao bà Vũ Thị T đang sử dụng là ao thầu khoán nên bà T không có quyền khởi kiện.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Hưng Yên:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 1-Hưng Yên đã chấp hành nghiêm chỉnh trình tự tố tụng từ khi thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến quá trình xét xử công khai tại phiên tòa.

- Về nội dung: Căn cứ các Điều 166, 167, 170, 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 115, 166, 175, 189, 191, 472, 475 và Điều 479 Bộ luật dân sự; Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 164, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị giải quyết vụ án theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T.

Buộc hộ gia đình bà Trần Thị A phải trả cho hộ bà Vũ Thị T diện tích 29,3m² đã lấn chiếm tại thửa đất số 217, tờ bản đồ số 19 tại Đội x, thôn DC, xã HHT, tỉnh Hưng Yên.

Buộc gia đình bà A phải di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại hiện trạng đất ao cho hộ bà T.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Vũ Thị T khởi kiện tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị A, địa chỉ: Đội x, thôn DC, xã HHT, tỉnh Hưng Yên. Theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì quan hệ pháp luật là Tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hưng Yên.

Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Ngọc L1, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt chị H, anh L1.

[2] Về nội dung:

2.1. Về nguồn gốc thửa ao của bà Vũ Thị T:

Thửa ao đang tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị T nhận thầu khoán của UBND xã DC, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên theo Biên bản bàn giao khoán thầu ao Mỗ ngày 01/04/1989 giữa Ban chấp hành đội 5 và ông Nguyễn Văn T1. Theo Biên bản bàn giao khoán thầu ao Mỗ và Phiếu thu ngày 02/11/2000 thì thời hạn giao khoán ao là dài hạn. Vợ chồng bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và sử dụng ổn định từ khi thầu cho đến nay.

Về quyền sử dụng thửa ao được UBND xã HHT cung cấp: Căn cứ hồ sơ địa chính 2015 (bản đồ địa chính tỉ lệ 1/1000, đo đạc chính lý năm 2015) thì thửa ao tranh chấp thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 19, diện tích 2438,6m², loại đất nuôi trồng thủy sản, đứng tên Vũ Thị T. Qua thời gian giao khoán và căn cứ bản đồ địa chính qua các thời kỳ cho thấy hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị T sử dụng ổn định, không có tranh chấp, chưa được cấp GCNQSDĐ. Căn cứ hồ sơ địa chính 2015 thì hộ gia đình bà Vũ Thị T đã đứng tên thửa ao này nên thửa ao này không thuộc quyền sử dụng của UBND xã (BL số 18, 107, 108).

2.2. Về nguồn gốc thửa đất của bà Trần Thị A:

Theo bà Trần Thị A thì thửa đất gia đình bà đang sử dụng có nguồn gốc là năm 1983 gia đình bà được UBND xã DC cấp cho theo diện gia đình nào đặc biệt

chật chội, khó khăn, không có chỗ ở. Khi được chia là đất trũng, sâu, gia đình bà tự vượt nền dựng nhà ở ổn định từ 1983 cho đến nay. Tuy nhiên bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng UBND xã DC cấp giao cho gia đình bà cũng như giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thời điểm được giao đất.

UBND xã HHT cung cấp: Thửa đất gia đình bà A đang sử dụng tương ứng với thửa số 31, tờ bản đồ số 02, Bản đồ 299, diện tích $242,0m^2$, không ghi tên chủ sử dụng đất; tương ứng với thửa số 156, tờ bản đồ số 22, bản đồ 1998, diện tích $307,1m^2$, chủ sử dụng là Nguyễn Văn Q; tương ứng với thửa số 216, tờ bản đồ số 19, bản đồ Vlap 2015, diện tích $305,6m^2$, chủ sử dụng là ông Nguyễn Hà Q và bà Trần Thị A. Trên hồ sơ 2015 cho thấy hộ ông Nguyễn Hà Q và bà Trần Thị A đã kê khai đồng ý diện tích để được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định, thửa đất có nguồn gốc được UBND xã DC giao không đúng thẩm quyền từ những năm trước, đến thời điểm hiện nay hộ gia đình vẫn chưa cung cấp được các loại giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thời điểm được giao đất, hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL số 11, 107, 108).

2.3. Xét yêu cầu của bà Vũ Thị T yêu cầu hộ bà Trần Thị A phải trả lại diện tích đất ao đã lấn chiếm.

Đối với ý kiến của anh Nguyễn Hoàng G là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị A cho rằng bà Vũ Thị T không có quyền khởi kiện do thửa ao hộ bà T đang sử dụng là ao thầu khoán. UBND xã HHT đã xác định hộ gia đình bà Vũ Thị T đã đứng tên thửa ao này nên thửa ao này không thuộc quyền sử dụng của UBND xã. Bà T đứng tên người sử dụng, bà T cho rằng bà A lấn chiếm mốc giới ao của bà T nên bà T có quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà A.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2025: Thửa số 217, tờ bản đồ số 19, đứng tên Vũ Thị T có diện tích $2.349m^2$.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/02/2026: Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 22 của hộ bà Trần Thị A có diện tích $350,6m^2$. Có tứ cận:

- Phía Đông Bắc giáp đường bê tông, KT : $10,55m + 2,49m$.
- Phía Đông Ngấp đất bà T, KT: $11,57m + 2,27m + 9,87m + 2,47$ và giáp đất ao của bà T $2,76m$.
- Phía Tây Bắc giáp đất ông Vũ Văn N, KT: $27,51m + 1,20m + 1,70m$.
- Phía Tây Nam giáp ao bà Vũ Thị T, KT: $10,2m$; giáp đất ở của bà T, KT: $0,14m$; giáp đất ông N, KT: $0,21m$.

Qua kết quả đo đạc thì hiện trạng hiện tại xác định diện tích đất ao của hộ bà T giảm, diện tích đất hộ bà A tăng so với các hồ sơ địa chính.

UBND xã DC (nay là xã HHT) cung cấp: Thực hiện Quyết định số 989 QĐ/UB ngày 29/05/1998 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc đo đạc hồ sơ địa chính tại 4 huyện AT, KĐ, PC, TL, tổ đo đạc cùng với chính quyền địa phương tiến hành khảo sát, xác định mốc giới các thửa đất đã được các chủ sử dụng đất ký xác nhận mốc giới và ký giáp ranh nhận diện hộ gia đình đang sử dụng và công nhận là đúng (BL số 18).

Theo Biên bản xác định mốc giới thửa đất ngày 19/9/1998 thì thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn Q có diện tích $307,1m^2$. Có tứ cận:

- Phía Đông Bắc giáp đường bê tông, KT 13,21m.
- Phía Đông Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T1 (chồng bà T), KT: 25,48m.
- Phía Tây Nam giáp ao UBND (sau giao cho hộ ông T1 thuê khoán), KT 11,44m.
- Phía Tây Bắc giáp đất Vũ Văn N, KT 27,09m.

Biên bản này có đầy đủ chữ ký của tổ đo đạc, chủ sử dụng đất bà Trần Thị A, ông T1 hộ giáp ranh và xác nhận của UBND xã DC.

Đối chiếu giữa Biên bản xác định mốc giới và hiện trạng thì diện tích thửa đất của hộ bà A tăng do kích thước phía Đông N và phía Nam tăng (chiều dài thửa đất tăng). Do phía Đông Bắc giáp đường nên chiều dài thửa đất tăng do lấn chiếm ao của hộ ông T1, bà T. Bà A xác nhận thửa đất của gia đình bà có diện tích và kích thước đúng như Biên bản xác định mốc giới thửa đất ngày 19/9/1998 và cho rằng mốc giới thửa đất không giáp đường, cụ thể phía Tây Bắc giáp đất ông N cách đường 1,2m, phía Đông Nam giáp đất ông T1 cách đường 1,1m, không phải giáp đường như hiện nay, tức là tính từ mép tường giáp đường phải lùi vào phía trong đất của bà A.

Về mốc giới giáp đường thửa đất của hộ bà A được UBND xã HHT cung cấp: Căn cứ hồ sơ địa chính cho thấy qua các thời kỳ nâng cấp mở rộng đường giao thông nông thôn, hộ gia đình bà Trần Thị A chưa từng hiến đất để mở rộng đường. Việc nâng cấp mở rộng đường giao thông được thực hiện mở rộng về phía Đông của đường (phần diện tích ao đối diện với phần diện tích đất ở hiện nay hộ gia đình bà A đang sử dụng). Bản đồ địa chính theo dự án Vlap 2015 đã được xác định theo tọa độ VN 2000. Do đó để xác định chính xác vị trí mốc giới thửa đất số 216, tờ bản đồ số 19 của hộ bà A, đề nghị đo đạc theo tọa độ VN 2000 để có cơ sở giải quyết vụ án.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh số 7 Hưng Yên đã cung cấp cho Tòa án Hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của hộ bà A năm 2013 (theo dự án Vlap). Theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 26/11/2013 thì thửa đất của hộ bà A có diện tích $305,6m^2$, tứ cận:

- Phía Đông Bắc giáp đường bê tông, KT 12,99m.
- Phía Đông Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T1 (chồng bà T), KT: 24,22m.
- Phía Tây Nam giáp ao hộ ông T1, KT 11,39m.
- Phía Tây Bắc giáp đất Vũ Văn N, KT 27,12m.

Tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất của hộ bà A theo tọa độ VN 2000, kết quả: Mốc giới phía Đông N (Giáp đất bà T) cách đường bê tông 1,0m, mốc giới phía Tây Bắc (giáp đất ông N) cách đường bê tông 1,15m. Hiện trạng thửa đất của hộ bà A đã lấn chiếm ao của hộ bà T $29,3m^2$, diện tích này gia đình bà A đã xây tường bao, tường kè ao và san lấp, có một phần nhà vệ sinh và 01 cây bưởi. Vì vậy việc bà T khởi kiện yêu cầu bà A trả lại phần diện tích đã lấn chiếm trên là có căn cứ. Bà A phải tháo dỡ toàn bộ tài sản là đất san lấp, tường kè ao, tường

bao, một phần nhà vệ sinh và cây bưởi trên diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại hiện trạng ao cho bà T.

Đối với yêu cầu của bà T là yêu cầu bị đơn bà A phải bồi thường thiệt hại do không được sử dụng diện tích ao bị bà A lấn chiếm. Yêu cầu này bà T bổ sung tại phiên tòa, đồng thời bà T không xác định được mức thiệt hại cụ thể là bao nhiêu tiền và không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh về thiệt hại. Do vậy không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp:

Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 1 theo yêu cầu của bà T là 9.700.000 đồng, bà T đã tạm ứng và nghị giải quyết theo quy định.

Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 theo yêu cầu của bà A là 3.200.000 đồng, bà A đã tạm ứng và đề nghị giải quyết theo quy định.

Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên bà A phải chịu toàn bộ khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lần 1 bà T đã tạm ứng nên bà A phải hoàn trả cho bà T số tiền 9.700.000 đồng.

[4] Về án phí: Bà Trần Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bà A sinh năm 1954 đã trên 60 tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên sẽ miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà A.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 166, 167, 170, 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 115, 166, 175, 189, 191, 472, 475 và Điều 479 Bộ luật dân sự; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 164, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T.

Buộc hộ gia đình bà Trần Thị A phải trả cho hộ bà Vũ Thị T diện tích 29,3m² đã lấn chiếm tại thửa đất số 217, tờ bản đồ số 19 tại Đội x, thôn DC, xã HHT, tỉnh Hưng Yên. Có tứ cận:

- Phía Đông Bắc giáp đất hộ bà A, KT: 0,14m + 9,98m + 0,90m.
- Phía Đông Nam giáp đất và ao hộ bà T, KT: 2,76m + 0,70m.
- Phía Tây Bắc giáp đất hộ ông Vũ Văn N và ao hộ bà T, KT 1,70m + 0,43m.
- Phía Tây Nam giáp ao hộ bà T, KT: 10,25m.

Hộ bà A phải di dời toàn bộ tài sản là đất san lấp, tường kè ao, tường bao, một phần nhà vệ sinh và một cây bưởi trên diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại hiện trạng ao cho hộ bà T.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Bà Trần Thị A phải hoàn trả bà Vũ Thị T số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.700.000đồng.

3. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị A.

Hoàn trả bà Vũ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Ký hiệu: BLTU/24 số 0001096 ngày 04/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Lữ (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 1), tỉnh Hưng Yên.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn bà T; bị đơn bà A và anh G là người đại diện theo ủy quyền của bà A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh S, anh M, chị L, anh Q. Vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H, anh L1. Báo cho các đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 1-Hưng Yên;
- TAND tỉnh Hưng Yên;
- THD DS tỉnh Hưng Yên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Lý