

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 83/2026/DS-ST

Ngày: 13 – 8 - 2026

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 1 - QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Quảng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đặng Thị Thu

Ông Trương Quang Lương

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Tâm - 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: Bà Võ Thị Hoàng Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm số: 82/2025/TLST - DS ngày 14/10/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Thị L, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn E X (nay là thôn X) , xã P, tỉnh Quảng Trị. Bà L vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị L là: Chị Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm: 1990. Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện nay: Thôn C X (nay là thôn K), xã P, tỉnh Quảng Trị. Chị L1 có mặt.

Các Bị đơn:

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 1995. Địa chỉ cư trú trước khi xuất cảnh: Thôn E X (nay là thôn X), xã P, tỉnh Quảng Trị. Địa chỉ nơi ở sau khi xuất cảnh và hiện nay của Bị đơn tại nước Đài Loan. Tại phiên tòa chị H có mặt.

+ Ông Nguyễn Đình C, sinh năm: 1987. Địa chỉ cư trú trước khi xuất cảnh: Thôn E X (nay là thôn X), xã P, tỉnh Quảng Trị. Địa chỉ nơi ở sau khi xuất cảnh và hiện nay của Bị đơn tại nước Đài Loan. Anh C vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

+ Chị Mai Thị H1, sinh năm: 1988. Địa chỉ chỗ ở hiện nay: Thôn E X (nay là thôn X), xã P, tỉnh Quảng Trị. Chị H1 có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm: 1990. Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện nay: Thôn C X (nay là thôn K), xã P, tỉnh Quảng Trị. Chị L1 có mặt.

+ Ngân hàng N – Chi nhánh Q – Phòng G – Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Viết L2 – Chức vụ: Giám đốc. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

❖ Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/8/2025, đơn khởi kiện sửa đổi và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Cao Thị L và đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Thanh L1 trình bày:

Bà Cao Thị L là người quản lý, sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11 tại thôn E X, xã P, tỉnh Quảng Trị, có diện tích 2.048,5m². Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AE 228013, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận H03064 ngày 17/5/2006 mang tên hộ bà Cao Thị L. Theo bà L, nguồn gốc thửa đất do vợ chồng bà và ông Nguyễn Quốc T tạo lập, sử dụng làm nhà ở và canh tác từ trước năm 1990. Hiện nay ông Nguyễn Quốc T đã chết vào ngày 08/4/2000 (Theo Trích lục khai tử số 187/202/TLKT - BS ngày 22/8/2025 của Ủy ban nhân dân xã P), tức là ông T đã chết trước thời điểm Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà liên. Quá trình sử dụng đất, bà L cho rằng gia đình ông Nguyễn Đình C, bà Mai Thị H1 đã lấn chiếm khoảng 250m² đất thuộc thửa đất số 76 để trồng cây; bà Nguyễn Thị H lấn chiếm khoảng 280m², trên phần đất này bà H đã xây dựng nhà ở và công trình che mát (mái che). Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đình C, bà Mai Thị H1 và bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm thuộc quyền sử dụng của gia đình bà L.

Về quyền sử dụng đối với thửa đất số 76, quá trình giải quyết vụ án bà L cung cấp tài liệu thể hiện ông Nguyễn Quốc T chết ngày 08/4/2000, không để lại di chúc; những người thuộc hàng thừa kế của ông T gồm: bà Cao Thị L và chị Nguyễn Thị Thanh L1. Đối với phần di sản của ông T trong quyền sử dụng đất nêu trên, bà Nguyễn Thị Thanh L1 thống nhất tặng cho bà Cao Thị L toàn bộ phần di sản mà mình được hưởng; bà L nhận toàn bộ phần di sản này theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 08/8/2024 tại UBND xã X, huyện B.

❖ Đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị H:

Bà Nguyễn Thị H hiện không có mặt tại địa phương. Theo kết quả xác minh của Công an xã P được thể hiện tại Công văn số: 230/CAPN ngày 17/3/2026 có nội dung: “... Bà Nguyễn Thị H sinh ngày 03/02/1995, đăng ký thường trú tại thôn E X, xã P, tỉnh Quảng Trị nhưng hiện nay không có mặt tại địa phương xã P, tỉnh Quảng Trị”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh đối với ông Nguyễn V là bố đẻ của bà H. Theo Biên bản xác minh ngày 13/11/2025 tại TAND khu vực 1, tỉnh Quảng Trị tiến hành xác minh đối với ông Nguyễn V thì ông V trình bày chị Nguyễn Thị H là con đẻ của ông đi xuất khẩu lao động từ 2022 đến nay tại Đài Loan, địa chỉ nơi ở hiện nay của chị H là số nhà C đường N, quận T, thành phố Đ, Đài Loan, tuy nhiên sau đó ông V đã thay đổi nội dung cung cấp địa chỉ của chị H nói trên là không chính xác mà chỉ biết chị H1 đang ở nước ngoài mà thôi, gia đình ông chỉ liên lạc với chị H qua ứng dụng mạng xã hội. Ông V đã chụp và gửi các tài liệu văn bản tố tụng qua mạng xã hội cho chị H biết sự việc. Theo thông tin bà H trao đổi với ông V, bà H mong muốn hòa giải để giữ gìn tình làng nghĩa xóm. Trường hợp qua quá trình thẩm định có phát sinh việc lấn chiếm thì chị H mong muốn giữ nguyên hiện trạng công trình và đền

bù giá trị cho bà L. Trường hợp không giải quyết được thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

❖ Đối với bị đơn ông Nguyễn Đình C và bà Mai Thị H1:

Ông Nguyễn Đình C hiện không có mặt tại địa phương. Theo kết quả xác minh của Công an xã P được thể hiện tại Công văn số: 230/CAPN ngày 17/3/2026 có nội dung: “... Ông Nguyễn Đình C, sinh ngày 20/10/1987, đăng ký thường trú tại thôn E X, xã P, tỉnh Quảng Trị nhưng hiện nay không có mặt tại địa phương xã P, tỉnh Quảng Trị”.

Chị Mai Thị H1 là đồng bị đơn, vừa là vợ của ông Nguyễn Đình C. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh đối với bà H1 đối với thông tin về ông Nguyễn Đình C. Theo Biên bản xác minh ngày 14/11/2025 tại TAND khu vực 1 tỉnh Quảng Trị có nội dung: Chị H1 cho biết anh C đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan từ tháng 9/2023. Chị H1 không biết địa chỉ cụ thể của chồng là anh Nguyễn Đình C mà chỉ liên lạc với anh C qua ứng dụng mạng xã hội. Chị H1 đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án, các văn bản tố tụng và đã thông báo, chụp gửi các văn bản tố tụng cho anh C biết việc bà Cao Thị L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất. Anh C, chị H1 mong muốn hòa giải để đảm bảo tình nghĩa làng xóm. Về nguồn gốc sử dụng đất: Nguồn gốc hiện tại do bố mẹ anh C sử dụng từ năm 1986 đến năm 1989, tiến hành trồng cây. Năm 2016 bà L gọi cán bộ địa chính về xác định ranh giới và xây dựng hàng rào. Sau đó bố mẹ anh C tách thửa và tặng cho anh C, chị H1 tại thửa đất 600, tờ bản đồ 11 tại thôn E, xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình (nay là Thôn E X, xã P, tỉnh Quảng Trị). Ý kiến của chị H1 là đất của anh C, chị H1 tại thửa đất số 600, tờ bản đồ 11 được sử dụng đến hàng rào của bà L đã xây trước đây. Bởi bố mẹ chồng chị sử dụng đất đã trồng cây, do đó ý kiến của chị H1 cho rằng việc khởi kiện của bà L là không có căn cứ.

❖ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh L1 trình bày:

Chị Nguyễn Thị Thanh L1 là con gái của bà Cao Thị L và ông Nguyễn Quốc T (đã chết), đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị L trong vụ án. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, chị L1 đề nghị đối với phần đất liên quan đến gia đình bà Nguyễn Thị H, hiện đã có hàng rào cố định giữa hai gia đình thì giữ nguyên hiện trạng hàng rào, phần diện tích đất còn lại mà bà H sử dụng vượt sang đất của gia đình bà L thì phải trả lại. Đối với phần đất liên quan đến gia đình ông Nguyễn Đình C, bà Mai Thị H1, bà đề nghị xác định mốc ranh giới theo hiện trạng và phần diện tích thuộc quyền sử dụng của gia đình bà L thì phải trả lại cho gia đình bà L. Ngày 20/3/2026 tại bản tự khai, bà L1 có ý kiến: Đối với gia đình chị Nguyễn Thị H và gia đình anh Nguyễn Đình C hiện có số diện tích đất lấn chiếm thì phải trả lại đất hoặc bù trừ diện tích lấn chiếm hoặc bù tiền cho gia đình chị L1 theo giá của Hội đồng định giá đã định giá. Tại phiên toà chị L3 yêu cầu chị H, anh C và chị H1 trả tiền trị giá diện tích đất đã lấn chiếm và giao diện tích lấn chiếm này cho chị H, anh C và chị H1 có quyền quản lý, sử dụng.

❖ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi nhánh Q – Phòng G trình bày:

Ngày 16/8/2023, Ngân hàng N – Chi nhánh Q – Phòng G ký Hợp đồng tín dụng số 3801-LAV-202302887 với bà Mai Thị H1 và ông Nguyễn Đình C, hạn mức tín dụng 200.000.000 đồng. Tính đến ngày 14/5/2026, dư nợ gốc là 140.000.000 đồng và khoản vay chưa được trả toán.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số DM 317745, thửa đất số 600, tờ bản đồ số 11, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận VP02773, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q cấp ngày 10/7/2023, đứng tên ông Nguyễn Đình C và bà Mai Thị H1. Giấy chứng nhận hiện được lưu giữ tại Ngân hàng và tài sản bảo đảm chưa bị xử lý. Ngân hàng đề nghị Tòa án khi giải quyết vụ án bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

❖ Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ngày 16/3/2026, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11 tại thôn E X, xã P, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AE 228013 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp ngày 17/5/2006. Theo sơ đồ hiện trạng được lập khi xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Ranh giới theo nguyên đơn (bà liên) xác định đối với thửa đất số 76 có diện tích 2.048,5m²; ranh giới thửa đất số 556 theo phía bị đơn (bà H) xác định có diện tích 393,9m²; ranh giới phía thửa đất số 600 theo phía bị đơn (bà H1) xác định có diện tích 547,2m².

Xác định: Chị H sử dụng thửa đất số 556 lấn sang thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11 do bà L sử dụng với diện tích 44,2m², được giới hạn bởi các điểm 4 – 5- 6 – 4 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Anh C, chị H1 sử dụng thửa đất số 600 lấn sang thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11 do bà L sử dụng với diện tích 75,3m², được giới hạn bởi các điểm 9 – 10 – 18 – 17 – 9 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Sơ đồ đồng thời thể hiện ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và hiện trạng các công trình, tài sản trên đất. Cùng ngày, Hội đồng định giá tiến hành định giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có liên quan đến tranh chấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết, xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Cao Thị L khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 trả lại phần diện tích đất mà bà cho rằng các bị đơn đang sử dụng lấn sang thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11 tại thôn E X, xã P, tỉnh Quảng Trị. Tranh chấp giữa các bên đã được hòa giải tại cơ sở nhưng không thành nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bất động sản tranh chấp tại xã P, tỉnh Quảng Trị. Chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Đình C đã xuất cảnh ra nước ngoài và chưa có thông tin nhập cảnh. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt văn bản tố tụng đối với đương sự ở nước ngoài, yêu cầu giao

nộp và tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ theo quy định. Vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ việc từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa, các đương sự gồm: Bà Cao Thị L, chị Nguyễn Thị Thanh L1, bà Mai Thị H1, Ngân hàng N – Chi nhánh Q – Phòng G (A chi nhánh Q – Phòng G) đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Các đương sự trong vụ án đã tiến hành viết bản tự khai và cung cấp tài liệu chứng cứ có liên quan đến yêu cầu đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 14/7/2026, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm nhưng chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Đình C vắng mặt lần thứ nhất không có lý do nên Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa mở lại, các anh C vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ, chị H có mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định.

Về nội dung: Áp dụng các Điều 91, 92 BLTTDS; các Điều 163, 164, 166, 579, 580 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, Điều 236 Luật đất đai 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị L về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; Buộc chị Nguyễn Thị H; anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 phải trả lại cho bà Cao Thị L giá trị bằng tiền là giá trị diện tích đất tranh chấp.

Đối với phần diện tích nhà bà L lấn qua nhà chị H cần hướng dẫn đương sự khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đương sự chịu chi phí thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Cao Thị L khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 trả lại phần diện tích đất mà bà cho rằng các bị đơn đang sử dụng lấn sang thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11 tại thôn E X, xã P, tỉnh Quảng Trị. Tranh chấp giữa các bên đã được hòa giải tại cơ sở nhưng không thành nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bất động sản tranh chấp tại xã P, tỉnh Quảng Trị. Chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Đình C đã xuất cảnh ra nước ngoài và chưa có thông tin nhập cảnh. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt văn bản tố tụng đối với đương sự ở nước ngoài, đăng VOV5, yêu cầu giao nộp và tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ theo quy định. Vì vậy Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] Ngày 14/7/2026, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm nhưng chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Đình C vắng mặt lần thứ nhất không có lý do nên Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa mở lại, anh C đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn

vắng mặt, riêng chị H đã nhập cảnh về Việt Nam và có mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị L:

[2.1] Về quyền sử dụng đất hợp pháp của các bên: Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà Cao Thị L được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03064 ngày 17/5/2006 đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11, nay là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 96, tại xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình, nay là xã P, tỉnh Quảng Trị, diện tích 2.048,5m², trong đó 400m² đất ở và 1.648,5m² đất trồng cây lâu năm.

Thửa đất số 556 của chị Nguyễn Thị H có nguồn gốc được tách từ một phần thửa đất số 80 của ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị H2 và được tặng cho chị H; diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 397,4m².

Thửa đất số 600 của anh Nguyễn Đình C, chị Mai Thị H1 có nguồn gốc được tách từ một phần thửa đất số 88 của ông Nguyễn Đình S, bà Lê Thị H3 và được tặng cho anh C, chị H1 diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 460,2m². Tất cả các thửa đất được cấp cho bà Cao Thị L, ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị H2 (bố mẹ chị H), ông Nguyễn Đình S và bà Lê Thị H3 (bố mẹ anh C và bố mẹ chồng chị H1) nói trên đều vào ngày 17 tháng 5 năm 2006.

Như vậy, các bên đều đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Điều 26 Luật Đất đai năm 2024, người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; đồng thời Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Tòa án trong trường hợp theo luật định. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên cùng hồ sơ địa chính, kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là những căn cứ để xác định phạm vi quyền sử dụng đất hợp pháp và phân diện tích các bên đang sử dụng do lấn chiếm.

Mặt khác, theo Điều 163 Bộ luật Dân sự năm 2015, không ai có thể bị hạn chế, bị tước đoạt trái luật quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản; Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản được tự bảo vệ và có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và bồi thường thiệt hại; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, trường hợp xác định các bị đơn đang sử dụng diện tích đất nằm trong phạm vi quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L mà không có căn cứ pháp luật thì bà L có quyền yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất của mình.

[2.2] Đối với phần diện tích đất chị Nguyễn Thị H đang sử dụng:

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định thửa đất số 76 của bà Cao Thị L có diện tích theo Giấy chứng nhận là 2.048,5m² nhưng hiện trạng còn 1.929m², giảm 119,5m². Trong khi đó, thửa đất số 556 của chị Nguyễn Thị H sử dụng lấn sang thửa đất

thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11 do bà L sử dụng với diện tích 44,2m², được giới hạn bởi các điểm 4- 5- 6 – 4 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Anh C, chị H1 sử dụng thửa đất số 600 lần sang thửa đất thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11 do bà L sử dụng với diện tích 75,3m², được giới hạn bởi các điểm 9 – 10 – 18 – 17 – 9 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó. Trong vụ án này, bà L đã cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tòa án đã thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Các tài liệu, chứng cứ này xác định diện tích 44,2m² nằm trong phạm vi quyền sử dụng đất của bà L nhưng hiện do chị H sử dụng. Chị H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc được bà L chuyển nhượng, tặng cho hoặc có căn cứ pháp luật khác làm phát sinh quyền sử dụng đối với 44,2m² đất nêu trên. Do đó, có đủ căn cứ xác định 44,2m² tại các điểm 4 – 5 - 6 - 4 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Cao Thị L.

Quá trình giải quyết vụ án, chị H đang ở nước ngoài nên Tòa án không trực tiếp lấy được lời khai, nhưng tại phiên toà chị H có mặt và có ý kiến nếu kết quả thẩm định xác định có việc lấn chiếm thì mong muốn giữ nguyên hiện trạng công trình và đền bù giá trị cho bà L. Ý kiến này phù hợp với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về phương thức giải quyết bằng giá trị đối với phần đất tranh chấp.

Theo Điều 579 Bộ luật Dân sự năm 2015, người chiếm hữu, người sử dụng tài sản của người khác mà không có căn cứ pháp luật dẫn đến việc được lợi về tài sản thì phải hoàn trả cho chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản đó; Điều 580 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định tài sản hoàn trả là tài sản thu được, nếu vật phải hoàn trả không còn thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Do đó, để bảo đảm quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L đồng thời bảo đảm ổn định hiện trạng tài sản, có căn cứ áp dụng các Điều 163, 164, 166, 579 và 580 Bộ luật Dân sự, buộc chị Nguyễn Thị H hoàn trả cho bà Cao Thị L bằng tiền giá trị quyền sử dụng 44,2m² đất tại các điểm 4 – 5 – 6 - 4 theo kết quả định giá, thay vì buộc giao trả phần đất bằng hiện vật. Đồng thời chị H được quyền sử dụng diện tích đất 44,2m² nói trên.

[2.3] Đối với phần diện tích đất anh Nguyễn Đình C, chị Mai Thị H1 đang sử dụng:

Chị Mai Thị H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L, cho rằng bố mẹ anh C đã sử dụng đất, trồng cây từ khoảng năm 1986 - 1989; năm 2016 bà L xây dựng hàng rào, sau đó bố mẹ anh C mới tách thửa và tặng cho anh C, chị H1 thửa đất số 600. Chị H1 cho rằng gia đình mình được sử dụng đất đến hàng rào bà L đã xây dựng.

Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định thửa đất số 600 theo Giấy chứng nhận có diện tích 460,2m² nhưng hiện trạng sử dụng đất đã vượt ra khỏi ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và lần sang thửa đất của bà L là 75,3m², được giới hạn bởi các điểm 9 – 10 – 18 – 17 – 9.

Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, anh C, chị H1 có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh cho ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày về

quá trình sử dụng đất của bố mẹ anh C và việc bà L xây hàng rào, phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà L đã chuyển quyền sử dụng diện tích 75,3m² hoặc có căn cứ pháp luật khác làm phát sinh quyền sử dụng diện tích này cho bố mẹ anh C hay cho anh C, chị H1. Việc bố mẹ anh C trồng cây trên đất hoặc việc bà L xây hàng rào trong quá trình sử dụng đất không phải là căn cứ làm phát sinh quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nằm ngoài phạm vi quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận, khi không có tài liệu chứng minh việc chuyển quyền hoặc căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp khác.

Vì vậy, căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 và các Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, có đủ căn cứ xác định 75,3m² tại các điểm 9 – 10 – 18 – 17 – 9 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Cao Thị L; việc anh Nguyễn Đình C, chị Mai Thị H1 sử dụng phần diện tích này không có căn cứ pháp luật.

Xét hiện trạng sử dụng đất, phần diện tích 75,3m² đang nằm trong tổng thể khu đất do anh C, chị H1 quản lý, sử dụng. Việc buộc giao trả bằng hiện vật có thể ảnh hưởng đến hiện trạng sử dụng đất, tài sản và ranh giới đang tồn tại. Do đó, trên cơ sở quyền yêu cầu bảo vệ tài sản của bà L và quy định về nghĩa vụ hoàn trả tài sản, lợi ích có được không có căn cứ pháp luật tại các Điều 579, 580 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ buộc anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 hoàn trả cho bà Cao Thị L bằng tiền giá trị quyền sử dụng 75,3m² đất tại các điểm 9 – 10 – 18 – 17 – 9 theo kết quả định giá, phù hợp với nguyện vọng của nguyên đơn.

Đồng thời anh Nguyễn Đình C, chị Mai Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 75,3m² nói trên.

Các phần đất còn lại qua xem xét, thẩm định tại chỗ, thấy rằng:

Nguyên đơn bà Cao Thị L sử dụng đất số 76 có lần sang thửa đất 556 của chị Nguyễn Thị H tại hai vị trí, cụ thể: vị trí 1 được giới hạn bởi các điểm 2 – 3 – 4 – 2, diện tích 2,1m² và vị trí 2 được giới hạn bởi các điểm 6 – 9 – 7 – 6 diện tích 11,1m².

Bị đơn Nguyễn Đình C, chị Mai Thị H1 sử dụng thửa đất số 600 có lần sang thửa đất 556 của chị Nguyễn Thị H tại vị trí 7 – 9 – 10 – 11 – 8 - 7 diện tích 4,3 m².

Tuy nhiên các đương sự không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét, trong trường hợp đương sự thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích trên, xem xét các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập phù hợp với nhau, đủ căn cứ xác định chị Nguyễn Thị H đang sử dụng 44,2m² và anh Nguyễn Đình C, chị Mai Thị H1 đang sử dụng 75,3m² thuộc phạm vi quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Cao Thị L đã được cấp. Phía các bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có quyền sử dụng hợp pháp đối với các diện tích này. Vì vậy, căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị L là có căn cứ, cần chấp nhận.

Do hiện trạng sử dụng đất, tài sản trên đất và ý kiến của các đương sự về phương thức giải quyết, Hội đồng xét xử xét thấy cần áp dụng các Điều 579, 580 Bộ luật Dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn bằng giá trị tài sản. Vì vậy, buộc chị Nguyễn Thị H phải trả cho bà Cao Thị L bằng tiền giá trị quyền sử dụng 44,2m² đất

tranh chấp; buộc anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 phải trả cho bà Cao Thị L bằng tiền giá trị quyền sử dụng 75,3m² đất tranh chấp, theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá là phù hợp.

[3] Đối với Ngân hàng N: Quá trình giải quyết vụ án xác định thửa đất số 600, tờ bản đồ số 11, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận VP02773, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q cấp ngày 10/7/2023, đứng tên ông Nguyễn Đình C và bà Mai Thị H1 được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng. Ngân hàng xác nhận đã thẩm định tài sản bảo đảm trước khi phê duyệt khoản vay và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Trong vụ án này, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập về hợp đồng tín dụng hoặc xử lý tài sản bảo đảm. Hội đồng xét xử giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà L với anh C, chị H1 theo phạm vi yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, không xem xét giải quyết quan hệ hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp trong vụ án này. Trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị L được chấp nhận nên nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm được xác định theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tương ứng với nghĩa vụ mà các bị đơn phải thực hiện.

[4.1] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc các bị đơn phải nộp số tiền 5.300.000đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) do nguyên đơn đã nộp và đã chi phí để trả lại cho nguyên đơn theo quy định, theo phần mỗi bị đơn chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Đình C, chị Mai Thị H1 mỗi bên đương sự phải nộp số tiền là 2.650.000đồng để hoàn trả cho bà Cao Thị L.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất chậm trả tương ứng với số tiền chậm trả và thời gian chậm trả theo quy định của pháp luật

[4.2] Về chi phí ủy thác tư pháp: Bà Cao Thị L thỏa thuận chịu chi phí thông báo qua kênh dành cho người nước ngoài VOV5, chi phí tổng đạt văn bản tố tụng ra nước ngoài số tiền 2.250.000 đồng (Hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng chẵn) . Bà L đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[4.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các bị đơn là chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 mỗi người phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trả lại cho bà Cao Thị L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0000833 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân tỉnh Quảng

Top of F

Bottom of F1

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 476 và 477 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 và Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị L đối với các bị đơn chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[1.1] Đối với bà Cao Thị L:

Bà Cao Thị L được quyền sử dụng diện tích 1929,0m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03064 ngày 17/5/2006 đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11, nay là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 96, tại xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình, nay là xã P, tỉnh Quảng Trị được giới hạn bởi các điểm 1 – 4 – 5 – 6 – 9 – 19 – 17 – 16 – 1 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

[1.1] Đối với chị Nguyễn Thị H:

Giao diện tích 44,2m² đất tranh chấp, giới hạn bởi các điểm 4 – 5 – 6 - 4 theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị cho chị Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Buộc chị Nguyễn Thị H phải trả cho bà Cao Thị L giá trị bằng tiền của quyền sử dụng 44,2m² đất nêu trên, theo kết quả định giá tài sản ngày 16/3/2026 với số tiền là 148.044.000đồng (một trăm bốn mươi tám triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Kể tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (13/8/2026) cho đến khi thi hành án xong nghĩa vụ trả nợ, hàng tháng chị Nguyễn Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.2] Đối với anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1:

Giao diện tích 75,3m² đất tranh chấp, giới hạn bởi các điểm 9 – 17 – 18 – 10 - 9 theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị cho anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Buộc anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 phải trả cho bà Cao Thị L giá trị bằng tiền của quyền sử dụng 75,3m² đất nêu trên, theo kết quả định giá tài sản ngày 16/3/2026 với số tiền là 137.046.000đồng (một trăm ba mươi bảy triệu, không trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Kể tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (13/8/2026) cho đến khi thi hành án xong nghĩa vụ trả nợ, hàng tháng anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án khi án có hiệu lực pháp luật.

[2] Về chi phí tố tụng:

[2.1] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 liên đới phải nộp để hoàn trả cho bà Cao Thị L số tiền 5.300.000đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Theo phần chị Nguyễn Thị H phải nộp 2.650.000đ và anh Nguyễn Đình C và chị Mai Thị H1 phải nộp 2.650.000đ để hoàn trả cho bà Cao Thị L.

Trong trường hợp người có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất trên số tiền chậm thực hiện tương ứng với với gian chậm trả cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ theo quy định tại Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự.

[2.2] Về chi phí thông báo, tổng đạt văn bản tố tụng ra nước ngoài: Bà Cao Thị L thỏa thuận chịu số tiền 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) chi phí thông báo qua kênh dành cho người nước ngoài VOV5 và chi phí tổng đạt văn bản tố tụng ra nước ngoài. Bà L đã nộp đủ và đã chi phí xong.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị H phải chịu 7.402.200đ án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

Anh Nguyễn Đình C và Mai Thị H1 phải chịu 6.852.300đ án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

Trả lại cho bà Cao Thị L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000833 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (13/8/2026). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

[5] Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận về việc thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; người phải thi hành án có nghĩa vụ thi hành đầy đủ, kịp thời bản án, quyết định; trường hợp có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành thì bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng trị;
- TAND tỉnh Quảng trị;
- VKSND KV1 – Quảng Trị;
- UBND xã Phong Nha;
- THADS Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Phú Quảng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán

Chủ tọa phiên tòa

Trương Quang Lương

Đặng Thị Thu

Nguyễn Phú Quảng

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút ngày 13 tháng 8 năm 2026.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Quang Lương Đặng Thị Thu

Nguyễn Phú Quảng