TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2026/DS-ST
Ngày 22 - 5 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Tình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Ngọc
2. Ông Nguyễn Văn Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Loan - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Mai Anh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2025/TLST-TCDS ngày 23 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2026/QĐXX-TCDS ngày 12/01/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị Hoài H - Sinh năm: 1984;

Nơi cư trú: F đường T, tổ dân phố M, phường B, tỉnh Quảng Trị (Trước đây là phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình).

Người đại diện theo uỷ quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2025): Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm: 1956;

Nơi cư trú: F đường T, tổ dân phố M, phường B, tỉnh Quảng Trị (Trước đây là phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình).

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị C - Sinh năm: 1967

Nơi cư trú: tổ dân phố M, phường B, tỉnh Quảng Trị (Trước đây là phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình).

Người đại diện theo uỷ quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 02/02/2026): ông Hoàng Khắc C1 - Sinh năm: 1982;

Nơi cư trú: thôn T, xã T, tỉnh Quảng Trị.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Quảng Trị;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch;
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Ngọc H1 - Phó chủ tịch.

Tại phiên toà, Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn; Người đại diện theo uỷ quyền của Bị đơn có mặt. Người đại diện theo uỷ quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2004, gia đình bị đơn bà Hồ Thị C làm nhà và có xin đổ vật liệu trên đất của nguyên đơn chị Lê Thị Hoài H. Sau khi làm nhà xong, bà C đã xây hàng rào lấn sang phần đất của chị H. Lúc đó gia đình chị H có nói với bà C nhưng bà C vẫn tiếp tục xây dựng. Sau đó, phía gia đình chị H đã báo cáo sự việc trên với Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Quảng Trị). Uỷ ban phường đã cử cán bộ đến xem xét tình hình và buộc bà C phá dỡ hàng rào đã xây lấn vào phần đất của bà H. Sau đó chị H có mời Uỷ ban nhân dân phường đo đạc chỉnh lý thửa đất lại thì bà C ngăn cản. Ngày 02/8/2024, gia đình chị H tiếp tục làm đơn gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Quảng Bình để đo đạc lại diện tích đất. Đến ngày 16/10/2024, cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và cán bộ địa chính thuộc Uỷ ban nhân dân phường tới đo đạc lại diện tích thửa đất nhưng bà C vẫn ngăn cản với lý do phần đất đó là của bà C. Ngày 17/10/2024, gia đình chị H làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Quảng Trị) để yêu cầu giải quyết. Ngày 07/11/2024, Uỷ ban nhân dân phường đã tổ chức buổi hoà giải giữa các bên nhưng kết quả không thành. Nay phía gia đình chị H yêu cầu bà C phải tháo giỡ toàn bộ công trình kiến trúc, đã xây dựng trên phần diện tích đất đã lấn chiếm, theo kết quả Thẩm định của Tòa án có diện tích 15,60m^2 để trả lại đất cho gia đình chị H. Và buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí tố tụng. Thửa đất của chị H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ gia đình ông D, bà T4 từ tháng 5 năm 2004, có số thửa 1080, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố M, phường B, tỉnh Quảng Trị (Trước đây là phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình), diện tích 191m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Thị Hoài H.

Phía bị đơn bà Hồ Thị C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1983, Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Quảng Trị) đã cấp đất mang tên chồng bà là ông Nguyễn Ngọc L1 (hiện đã chết) đối với thửa đất số 907, tờ bản đồ số 04, diện

tích sử dụng thực tế khoảng 440m^2 (diện tích ghi trong GCNQSDĐ là 160m^2) tại thôn M, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là tổ dân phố M, phường B, tỉnh Quảng Trị). Năm 1990, bà có làm 01 ngôi nhà cấp 4 để ở. Đến năm 1993, bà xây bao hàng rào trong khu đất của mình. Đến ngày 20/11/1997, vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện Q cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng là Nguyễn Ngọc L1 và Hồ Thị C. Hiện trạng thửa đất lúc đó có 05 ngôi mộ phía sau vườn và 01 hồ nước. Sau khi các dòng họ đến bốc mộ và gia đình bà đã thuê xe đổ đất san lấp hồ nước, cải tạo cho bằng phẳng tổng thể diện tích đất sử dụng để làm vườn. Tổng diện tích đất nhà, đất vườn sau khi cải tạo thực tế sử dụng khoảng gần 440m^2. Năm 2004, gia đình bà có làm nhà mới trên thửa đất này (diện tích nhà xây dựng, công trình phụ ước tính khoảng 160m^2) và đến xin gia đình của chị H để đổ vật liệu xây dựng và đồng thời đập hàng rào để đưa vật liệu vào xây nhà. Sau khi hoàn thiện nhà, bà C tiến hành xây lại hàng rào. Năm 2014, trong lúc bà C đi làm ăn xa thì gia đình chị H nói bà C lấn chiếm đất và yêu cầu anh trai bà C là ông Hồ Văn T1 tháo dỡ tường rào đã xây.

Qua tìm hiểu, bà được biết nguồn gốc thửa đất của chị H là nhận chuyển nhượng đất từ ông T2, bà Đ. Sau đó, trong lúc làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ, trên đất có 02 ngôi mộ nhưng cơ quan có thẩm quyền không đo vẽ trừ ra. Từ khi mua đất và được cấp GCNQSDĐ cho đến nay, thửa đất trên của chị H chưa làm nhà ở, thửa đất còn đang để trống. Trong quá trình sử dụng, chị H phát hiện diện tích sử dụng thực tế của thửa đất thiếu hụt so với diện tích được công nhận trong GCNQSDĐ đã cấp khoảng 20m^2. Từ đó chị H cho rằng phần diện tích thiếu hụt đó đang nằm trên thửa đất của bà. Quá trình hoà giải tại địa phương, bà phát hiện diện tích khoảng 20m^2 nằm trong hiện trạng quản lý, sở hữu, sử dụng thực tế của mình bị cơ quan có thẩm quyền cấp nhầm vào trong sơ đồ và GCNQSDĐ của chị H. Khi đó, bà có nói với chị H để phối hợp liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại GCNQSDĐ nhưng chị H không đồng ý. Do đó, bà khởi kiện đến Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị) yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Thị Hoài H được UBND huyện Q cấp ngày 21/5/2004 số thửa 1080, tờ bản đồ số 4 tại tổ dân phố M, phường B, tỉnh Quảng Trị. T3 buộc bà Lê Thị Hoài H trao trả lại diện tích đất khoảng 20m^2 mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp nhầm cho bà H. Công nhận diện tích 435,3m^2 đất thực tế của bà C theo ranh giới, mốc giới, người trực tiếp sử dụng từ trước tới nay căn cứ vào cơ sở dữ liệu chỉnh lý đất đai, bản đồ địa chính mới.

Tại phiên tòa phía bị đơn và người đại diện theo ủy quyền thống nhất thừa nhận do không hiểu biết về pháp luật, nên trong quá trình sử dụng đất, bị đơn đã sử dụng lấn chiếm sang thửa đất 1080 của nguyên đơn chị Lê Thị Hoài H với diện tích theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 15,60m^2. Nay bị đơn đồng ý

tự tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên phần diện tích đất mà bị đơn đã sử dụng lấn chiếm để trả lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, vì chi phí cho việc tháo dỡ, và xây dựng lại tốn kém, nên đề nghị nguyên đơn xem xét hỗ trợ một phần kinh phí và chịu một phần chi phí tố tụng thẩm định và định giá tài sản.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, phía đại diện theo uỷ quyền của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Quảng Trị trình bày:

Về các căn cứ pháp lý, hồ sơ mà UBND phường B thu thập và lưu trữ được.

Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của bà Lê Thị Hoài H, tại thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 4 xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, nay là thửa 252, tờ bản đồ số 29, phường B, tỉnh Quảng Trị: Hộ bà Lê Thị Hoài H được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 4 xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình nay là thửa 252, tờ bản đồ số 29, phường B, tỉnh Quảng Trị, có diện tích 191m^2 (trong đó 100m^2 đất ở và 91m^2 đất trồng cây hàng năm). GCNQSDĐ được UBND huyện Q cấp ngày 21/5/2004, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00214 QSD/2004 theo HĐCN số 132/CN. Nguồn gốc thửa đất cấp cho hộ bà Lê Thị Hoài H do nhận chuyển nhượng từ Hộ ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị T4 - Chủ sử dụng thửa đất số 914, tờ bản đồ số 4 có diện tích 300m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 100m^2 đất trồng cây hàng năm). Thửa đất này được UBND huyện Q cấp ngày 18/02/2004, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00007 QSD/149/QĐUB. Hình thể thửa đất cấp cho bà Lê Thị Hoài H tại bản đồ năm 1995, tại sơ đồ thửa đất kèm theo GCNQSDĐ và Trích lục bản đồ địa chính cấp cho ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị T4 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Q xác nhận ngày 29/3/2009 đều cơ bản vuông vắn, không có sự gấp khúc, chồng lấn với các thửa đất liền kề.

Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của bà Hồ Thị C, tại thửa đất số 907, tờ bản đồ số 4 xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, nay là thửa 186, tờ bản đồ số 29, phường B, tỉnh Quảng Trị. Hiện nay, bà Hồ Thị C là chủ sử dụng thửa đất số 907, tờ bản đồ số 4, thôn M, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ có số phát hành BB 098673, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH.00050 do UBND huyện Q cấp ngày 26/5/2010, diện tích 160m^2 (160m^2 đất ở). GCNQSDĐ này được cấp đổi từ GCNQSDĐ số phát hành AH 935558, số vào sổ cấp giấy H.00062 do UBND huyện Q cấp ngày 30/5/2007. Theo sơ đồ thửa đất tại trang 3 GCNQSDĐ có số phát hành BB 098673 thì thửa đất số 907, tờ bản đồ số 4 tiếp giáp với các thửa 242, 241 và 243, hình thể thửa đất có hình tứ giác, không gấp khúc và chồng lấn. GCNQSDĐ này được cấp đổi từ GCNQSDĐ số phát hành K 120621, số vào sổ

cấp GCNQSDĐ số QSDĐ/05/QĐ-UB do UBND huyện Q cấp ngày 20/11/1997. Tuy trên sơ đồ thửa đất tại trang 3 không thể hiện, nhưng theo bản đồ địa chính năm 1995 và trích lục bản đồ địa chính thửa đất được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q xác nhận ngày 25/5/2010, hình thể thửa đất cấp cho Hộ ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Hồ Thị C, diện tích 160m^2 theo đúng hình thể tứ giác như sơ đồ thửa đất tại trang 3 GCNQSDĐ có số phát hành BB 098673.

Ý kiến của UBND phường B đối với phần diện tích 15,60m^2 chồng lấn giữa 2 gia đình (Trong đó 13,22m^2 đất trống và 2,38m^2 đất có công trình xây dựng): Phần diện tích này theo hình thể thửa đất đã cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Lê Thị Hoài H do nhận chuyển nhượng từ Hộ ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị T4 vẫn đúng theo bản đồ địa chính qua các thời kỳ. Hiện nay diện tích sử dụng của bà Hồ Thị C tăng lên, cơ bản do sử dụng ngoài phạm vi GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình bà từ năm 1997 kéo dài đến nay. Lí do là bà Hồ Thị C được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ với diện tích được quyền sử dụng là 160,0m^2, nhưng quá trình sử dụng đất đã tăng lên 435,3m^2 (tăng 275,3m^2 ngoài phạm vi quyền sử dụng đất). Mặt khác, đối với hình thể thửa đất hiện nay đã thay đổi so với hồ sơ và bản đồ địa chính qua các thời kỳ. Vì vậy, phần diện tích chồng lấn thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Lê Thị Hoài H đúng theo hồ sơ và hình thể thửa đất trên bản đồ địa chính qua các thời kỳ. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Lê Thị Hoài H tại thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 4 xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (cũ), nay là thửa 252, tờ bản đồ số 29, phường B, tỉnh Quảng Trị đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất 1080 của chị Lê Thị Hoài H hiện tại chỉ có diện tích là 175,4m^2, giảm 15,6m^2 so với diện tích đất đã được cấp, đồng thời có sự thay đổi về hình thể ở cạnh phía nam của thửa đất đã được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1995 và trích lục bản đồ địa chính được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q (cũ) xác nhận năm 2009. Diện tích đất bị thiếu này hiện đang do bà Hồ Thị C sử dụng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 49, 50, 52, Luật Đất đai năm 2003; Điều 236 năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hoài H đối với bị đơn bà Hồ

Thị C, công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, về việc bị đơn bà Hồ Thị C tự nguyện tháo dỡ các công trình vật kiến trúc, đã xây dựng và lắp đặt trên phần diện tích đất lấn chiếm 15,60 m² để trả lại đất cho chị Lê Thị Hoài H. Buộc bị đơn bà Hồ Thị C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ngày 23/01/2025, Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình (cũ) thụ lý vụ án dân sự số: 06/2025/TLST-DS theo đơn khởi kiện của chị Lê Thị Hoài H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bà Hồ Thị C; Ngày 11/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Trị thụ lý vụ án dân sự số: 05/2025/TLST-DS theo đơn khởi kiện của bà Hồ Thị C về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với chủ sử dụng đất chị Lê Thị Hoài H, vụ án này do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị chuyển đến để giải quyết theo thẩm quyền. Các bên đương sự đều có nơi cư trú tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Nay là phường B, tỉnh Quảng Trị). Vì vậy, theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 thì cả hai vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị. Xét thấy do hai vụ án có liên quan nhau về nội dung quan hệ tranh chấp, nên Tòa án khu vực 3 đã nhập hai vụ án thành một vụ án để giải quyết, theo Điều 42 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, đồng thời xác định tư cách tố tụng của các đương sự theo vụ án dân sự số: 06/2025/TLST-DS ngày 23/01/2025.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Các bên đương sự đều có yêu cầu về việc trả lại diện tích đất lấn chiếm, ngoài ra phía bị đơn bà Hồ Thị C có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy xác định tranh chấp của vụ án sau khi nhập hai vụ án trên là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hai thửa đất 1080 và 907.

* Đối với thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 4 tại Tổ dân phố M, phường B, tỉnh Quảng Trị, có diện tích 191m^2 (trong đó 100m^2 đất ở và 91m^2 đất bằng trồng cây hàng năm). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Lê Thị Hoài H, do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp ngày 21/5/2004, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00214 QSD/2004 theo HĐCN số 132/CN, có nguồn gốc do chị H nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn D và bà Phạm

Thị T4. Ông D và bà T4 được UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/02/2004, số thửa 914, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00007 QSD/149/QĐUB, diện tích 300m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 100m^2 đất bằng trồng cây hàng năm). Từ khi nhận chuyển nhượng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị H chưa có tác động gì để làm thay đổi diện tích cũng như hình thể của thửa đất. Tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cũng nhưng bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2012, thì hiện tại diện tích đất của chị H bị giảm 15,6m^2, đồng thời hình thể thửa đất bị thay đổi, cụ thể cạnh phía Nam của thửa đất nguyên bản theo bản đồ địa chính 1995, trích lục bản đồ địa chính năm 2009 là một đường thẳng, nhưng hiện tại thể hiện là cạnh khuyết.

* Đối với thửa đất số 907, tờ bản đồ số 4 tại phường B, tỉnh Quảng Trị, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hồ Thị C. Thửa đất này có nguồn gốc, vào ngày 20/11/1997, Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K 120621, vào sổ cấp GCNQSDĐ số QSDĐ/05/QĐ-UB có diện tích 160m^2, mang tên ông Nguyễn Ngọc L1 (chồng bà C); Thửa đất này đã qua hai lần cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể: cấp đổi ngày 30/5/2007, số phát hành AH 935558, vào sổ cấp giấy H.00062 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Hồ Thị C và cấp đổi ngày 26/5/2010, số phát hành BB 098673, vào sổ cấp CH.00050, mang tên bà Hồ Thị C. Diện tích đất qua các lần cấp đổi vẫn giữ nguyên là 160m^2. Theo trích lục bản đồ địa chính năm 1995 cũng như sơ đồ thửa đất được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh giới cạnh phía Bắc của thửa đất số 907 hoàn toàn không tiếp giáp với cạnh phía Nam của đất 1080. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất, bà C đã cơi nới sử dụng đất mở rộng về phía Tây. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện cạnh phía Bắc của thửa đất mà bà C sử dụng kéo dài về phía tây và tiếp giáp với cạnh phía Nam của thửa đất 1080, đồng thời lấn chiếm sang phần diện tích của thửa đất 1080. Hiện tại theo bản đồ địa chính năm 2012, thửa đất số 907, tờ bản đồ số 4 được đổi thành thửa 186, tờ bản đồ số 29, có diện tích 435,3m^2 (tăng 275,3m^2) nhưng chưa được nhà nước công nhận.

[2.2]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc cấp đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên và ý kiến của Ủy ban nhân dân phường B, Hội đồng xét xử thấy rằng theo bản đồ địa chính năm 1995 thì từ năm 1997 cho đến năm 2010 thời điểm thửa đất 907 được cấp đổi lần cuối cùng thì hai thửa đất 907, 1080 hoàn toàn không có sự thay đổi về diện tích và hình thể được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nguyên nhân dẫn đến sự thay đổi về diện tích cũng như hình thể của hai thửa đất trên thực tế cũng như thể hiện trên bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2012 là

do phía bà C sử dụng không đúng ranh giới, có sự cơi nới sử dụng ngoài phạm vi diện tích đất được cấp. Cụ thể, diện tích đất đất bà C sử dụng ngoài phạm vi giấy chứng nhận là 275,3m^2, trong đó có 15,6m^2 nằm trong thửa 1080 thuộc quyền sử dụng của chị H.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên thấy rằng việc chị Lê Thị Hoài H khởi kiện buộc bà Hồ Thị C trả lại cho bà H phần diện tích đất đã lấn chiếm 15,6m^2 theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là có căn cứ. Như vậy việc các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau tại phiên tòa về việc bị đơn bà Hồ Thị C tự nguyện tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên phần diện tích đã lấn chiếm 15,6m^2 để trả lại cho nguyên đơn chị Lê Thị Hoài H, là đảm bảo đúng quy định của pháp luật và không trái đức xã hội, nên Hội đồng xét xử cần công nhận.

[4] Do phía bị đơn bà Hồ Thị C đã thừa nhận việc mình có hành vi sử dụng đất lấn chiếm của nguyên đơn chị Lê Thị Hoài H và tự nguyện giao trả lại. Điều này đồng nghĩa với việc thửa đất 1080, tờ bản đồ số 04 của chị Lê Thị Hoài H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật và chị Lê Thị Hoài H là chủ sử dụng đất đã sử dụng đúng ranh giới và diện tích đất được cấp, không có sự lấn chiếm đất của bà Hồ Thị C. Nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của bà C về việc buộc chị H trả lại diện tích 20m^2 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử đất đã cấp cho chị H.

[5] Về chi phí tố tụng: Trong giai đoạn tố tụng, Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 6.000.000 đồng; quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã chi phí hết; Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đã được bị đơn chấp nhận và Hội đồng xét xử công nhận, nên bà C phải chịu toàn bộ khoản chi phí này theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Theo đó, buộc bà Hồ Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Lê Thị Hoài H số tiền 6.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Bị đơn bà Hồ Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn chị Lê Thị Hoài H theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 49, 50, 52 Luật Đất đai năm 2003;

Điều 236 năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn bà Hồ Thị C tự nguyện tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm 15,6m^2 của thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 4, GCNQSDĐ do UBND huyện Q (cũ) cấp ngày 21/5/2004, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00214 QSD/2004, tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình nay là thửa 252, tờ bản đồ số 29, tại phường B, tỉnh Quảng Trị, để trả lại cho nguyên đơn chị Lê Thị Hoài H. *(Phần diện tích đất lấn chiếm có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hồ Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Lê Thị Hoài H số tiền 6.000.000 *(sáu triệu đồng).*

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn bà Hồ Thị C phải chịu số tiền 300.000 đồng để nộp vào ngân sách Nhà nước, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005418 ngày 20/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị). Bà C đã nộp đủ tiền án phí.

- Trả lại cho Nguyên đơn chị Lê Thị Hoài H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Quảng Trị) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003512 ngày 23/01/2025.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm, các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (Đối với người có mặt) hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật (Đối với người vắng mặt)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- VKSND khu vực 3, T.Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Phạm Hữu Tình