

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Thanh Dân

Ông Nguyễn Sỹ Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hà Tĩnh tham gia phiên tòa:
Ông Dương Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh thụ lý số 37/2025/TLST-DS ngày 25/4/2025 (Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Tĩnh kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, thụ lý số 20/2025/TLST-DS ngày 01/7/2025) về “*Tranh chấp đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐXXST-DS ngày 28/8/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng H; Sinh ngày 21/12/1966; Địa chỉ cư trú: Thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt). Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hoàng S; Địa chỉ cư trú: Thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh (Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2025) – *Có mặt*

Bị đơn: Ông Nguyễn Duy H1; Sinh ngày 20/12/1978; Địa chỉ cư trú: Thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị P; sinh năm 1971; Địa chỉ cư trú: Thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt). Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hoàng S; Địa chỉ cư trú: Thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh (Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2025) – *Có mặt*

- Bà Hoàng Thị T; sinh năm 1978; Địa chỉ cư trú: Thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt). Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy H1 (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2025) – *Có mặt*.

*** Đại diện UBND phường H:** Ông Đặng Hữu P - Chuyên viên Phòng kinh tế và hạ tầng đô thị – *Có mặt*

*** Đại diện Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Hà Tĩnh: Ông Trần Tuấn V – Cán bộ kỹ thuật – Có mặt**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 98, tờ bản đồ số 06 tại thôn T, xã L, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh (nay thuộc thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh) của gia đình ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị P, đã được UBND huyện Thạch Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BB 488900 ngày 21/7/2010. Năm 2022 gia đình ông Nguyễn Duy H1 xây dựng nhà lán sang thửa đất số 98 của gia đình ông H 0,2m. Quá trình ông H1 xây nhà, ông H đã trực tiếp có ý kiến với ông H1 đồng thời thông báo cho Ủy ban nhân dân xã Tân Lâm Hương về kiểm tra nhưng ông H1 vẫn tiếp tục xây dựng. Tháng 11/2022, ông H gửi đơn đề nghị giải quyết tranh chấp lên Ủy ban nhân dân xã Tân Lâm Hương, Ủy ban nhân dân xã đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Ông Nguyễn Hoàng H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Nguyễn Duy H1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của ông Nguyễn Hoàng H 2m², quá trình giải quyết vụ án sau khi có kết quả đo đạc ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc gia đình ông Nguyễn Duy H1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 0.4m².

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Duy H1 trình bày: Năm 2009, ông Nguyễn Duy H1 và bà Hoàng Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị P thửa số 1183, tờ bản đồ số 06 tại thôn Trung Hòa, xã Thạch Tân, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh (nay thuộc thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh) với diện tích 200m² (10m x 20m). Năm 2010, gia đình ông H1 và bà T đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên một phần diện tích đất để ở và làm hàng rào. Đến năm 2022 ông H1 tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 cũ xây dựng nhà ở 2 tầng kiên cố trên toàn bộ thửa đất. Từ năm 2009 đến nay con đường trước nhà ông chưa mở rộng hơn và gia đình ông H1 chưa bao giờ hiến đất để mở rộng đường. Ông H1 xây dựng nhà với diện tích kích thước không vượt quá GCNQSDĐ được cấp và không lấn chiếm đất của ông H nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P và người đại diện ủy quyền của bà P trình bày thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Hoàng H và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T trình bày thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Duy H1 và đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện UBND phường Hà Huy Tập trình bày thống nhất với trình bày của các đương sự về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, về việc hiến đất mở đường của ông Nguyễn Duy H1 và bà Hoàng Thị T không có hồ sơ hiến đất, thu

hồi đất nên không có căn cứ xác định.

Cán bộ kỹ thuật Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Hà Tĩnh trình bày quá trình thực hiện việc đo đạc ban hành bản trích đo ngày 18/6/2025 có một số sai sót do xác định việc chồng lấn so với bản đồ địa chính kỹ thuật số nên đã quyết định thu hồi và đã thực hiện đo đạc lại ban hành trích đo hiện trạng mới. Về phản ánh số tọa độ các điểm góc đất có sai sót 01 điểm Văn phòng đã tiến hành sửa đổi đính chính lại. Về diện tích đất theo bản trích đo ngày 24/9/2025 là chính xác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hà Tĩnh tại phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1, 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Duy H1 trả lại 0,4m² đất lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Hoàng H.

+ Buộc nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng H khởi kiện tranh chấp đất đai tại xã Tân Lâm Hương, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (nay thuộc phường Hà Huy Tập, tỉnh Hà Tĩnh) đối với ông Nguyễn Duy H1. Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. (nay Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Tĩnh kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân tối cao). Về sự thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn từ yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Nguyễn Duy H1 trả lại diện tích đất lấn chiếm 2m² xuống buộc gia đình ông Nguyễn Duy H1 trả lại diện tích đất lấn chiếm 0,4m² là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[3] Theo trình bày của các đương sự và kết quả xác minh tại địa phương: Thừa

đất của ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị P có số thửa 98 tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh, có nguồn gốc của cha mẹ để lại. Ngày 21/7/2010, UBND huyện Thạch Hà cấp GCNQSDĐ số BB 488900 mang tên ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị P có diện tích 836,7m². Thửa đất của ông Nguyễn Duy H1 và bà Hoàng Thị T có số thửa 1183, tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị P, được UBND huyện Thạch Hà cấp GCNQSDĐ số BB 488898 ngày 21/7/2010 mang tên ông Nguyễn Duy H1 và bà Hoàng Thị T có diện tích 200m². Căn cứ khoản 21 Điều 3 Luật đất đai, ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị P có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 98 tờ bản đồ số 06 tại thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh; ông Nguyễn Duy H1 và bà Hoàng Thị T có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 06 tại thôn T, phường H, tỉnh Hà Tĩnh.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thạch Hà và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Hà Tĩnh xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng sử dụng đất của 02 thửa đất trên. Sau đó, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thạch Hà và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Hà Tĩnh đã ban hành 02 bản trích đo trong đó có xác định phần diện tích bị chồng lấn là chưa chính xác, bởi vì GCNQSDĐ 02 hộ được cấp không có tọa độ các điểm góc đất, về chiều dài và diện tích đất đều không vượt quá so với GCNQSDĐ, hơn nữa đối với thửa đất của ông Nguyễn Hoàng H cán bộ đo đạc đã tự ý vẽ sơ đồ lùi vào phía giáp đường giao thông so với hiện trạng sử dụng đất dẫn đến tính diện tích đất sử dụng sai so với hiện trạng. Vì vậy, 02 bản trích đo trên đều không có giá trị pháp lý. Ngày 17/9/2025, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thành phố Hà Tĩnh cũng đã có Văn bản số 1281/VPĐK-CNTPHT thừa nhận bản trích đo trên chưa chính xác và xin thu hồi lại. Sau đó, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Hà Tĩnh đã phối hợp với Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Tĩnh, UBND phường Hà Huy Tập và 02 hộ đo đạc lại và ban hành bản trích đo chính xác theo hiện trạng sử dụng đất.

[5] Xét nguyên đơn khởi kiện bị đơn lấn chiếm 0.2m về chiều dài, diện tích 0,4m²: Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 24/9/2025: Thửa đất số 98 tờ bản đồ số 06 của ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị P có hiện trạng sử dụng về chiều dài mỗi bên lần lượt là 29,24m và 28,8m, GCNQSDĐ được cấp dài 28m và 27,5m, về chiều rộng mỗi bên lần lượt là 29,58m và 30m, GCNQSDĐ được cấp dài 30m và 30,3m, về diện tích sử dụng 865m², GCNQSDĐ được cấp 836,7m². Thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 06 của ông Nguyễn Duy H1 và bà Hoàng Thị T có hiện trạng sử dụng về chiều dài mỗi bên lần lượt là 19,93m và 19,94m, GCNQSDĐ được cấp dài 20m, về chiều rộng không thay đổi, về diện tích sử dụng 199,3m², GCNQSDĐ được cấp 200m². Như vậy, về chiều dài và diện tích thửa đất của nguyên đơn đều vượt quá so với GCNQSDĐ được cấp, còn chiều dài và diện tích thửa đất của bị đơn chưa đủ so với GCNQSDĐ được cấp. Nguyên đơn cho rằng bị đơn có hiến đất mở đường nhưng theo UBND phường Hà Huy Tập thì không có hồ sơ hiến đất, thu hồi đất mở đường do vậy không có căn cứ xác định. Mặc dù so sánh Bản đồ địa chính kỹ thuật số năm 2012 với hiện trạng sử dụng đất hiện nay, thửa đất của ông H1 bà T có

sự sai khác về kích thước và diện tích (chiều dài tranh chấp có 01 bên thừa, 01 bên thiếu) nhưng Bản đồ địa chính kỹ thuật số năm 2012 chỉ phản ánh hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình tại thời điểm đo đạc, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, căn cứ theo khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H về việc yêu cầu ông Nguyễn Duy H1 phải trả lại 0,4m² đất lấn chiếm của ông Nguyễn Hoàng H.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hà Tĩnh tại phiên tòa là phù hợp quy định pháp luật.

[7] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 0,4m² đất lấn chiếm (giá 0,4m² x 12.000.000 đồng/m² = 4.800.000 đồng) không được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 7.416.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1, 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Duy H1 trả lại 0,4m² đất lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Hoàng H.

2. Về án phí: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (nay là Phòng thi hành án khu vực 1 – Hà Tĩnh) theo biên lai thu tiền số 1134 ngày 23 tháng 4 năm 2025.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H phải chịu 7.416.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 8.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Thạch Hà và Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Tĩnh). Trả lại cho nguyên đơn số tiền 584.000 đồng tại Tòa án.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2

Luật thi hành án dân sự thì bên được thi hành án dân sự, bên 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, 7a, 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phan T Dân

Nguyễn Sỹ H1

Lê T Huyền

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 1- Hà Tĩnh;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- THADS tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Lưu HS,VP.

Lê T Huyền

