

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRIỆU PHONG
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: 15/2025/DS-ST

Ngày: 25-4-2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU PHONG, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đăng Khoa.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Quang Dưỡng và ông Mai Văn Ánh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ngọc Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn A, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957; đều cư trú: Thôn A, xã B (xã Triệu C), huyện P, tỉnh Quảng Trị, bà N có mặt, ông A có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Bị đơn: Ông Trần Khánh B, sinh năm 1968; nơi cư trú: Thôn A, xã B (xã Triệu C), huyện P, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Thôn A, xã B (xã Triệu C), huyện P, tỉnh Quảng Trị, (vợ ông B), có mặt.

- Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1988; Nơi cư trú: Thôn A, xã B (xã Triệu C), huyện P, tỉnh Quảng Trị, (con ông A bà N), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1993; Nơi cư trú: Thôn A, xã B (xã Triệu C), huyện P, tỉnh Quảng Trị, (con ông A bà N), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Ông Hoàng Quốc V, sinh năm 1992; Nơi cư trú: Thôn A, xã B (xã Triệu C), huyện P, tỉnh Quảng Trị, (con ông A bà N), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Ông Hoàng Công T, sinh năm 1999; Đơn vị công tác: số 2, phường T, quận P, thành phố Đà Nẵng, (con ông A bà N), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2024, lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì nội dung vụ án như sau: Năm 1998, gia đình ông A, bà N có mua lại thửa đất của bà Trần Thị M, sau đó đã đo đạc và được UBND huyện Triệu Phong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 59222, ngày 23/8/2006, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15, với diện tích sử dụng là 3331 m², trong đó đất ở là 400m² và đất trồng cây lâu năm khác là 2931 m². Trên mảnh đất này, gia đình ông A, bà N có xây dựng 01 căn nhà có diện tích khoảng 200 m². Đến nay gia đình ông, bà có nhu cầu cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, vào năm 2023 cán bộ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh Triệu Phong đo đạc lại hiện trạng thửa đất để làm căn cứ cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phát hiện hộ ông Trần Khánh B đã lấn chiếm đất của gia đình ông A, bà N về phía Tây Bắc, có chiều rộng khoảng 01m, chiều dài 62,5m, diện tích phần đất lấn chiếm là 62,5m². Trên phần đất lấn chiếm này ông B có trồng một số cây tràm hoa vàng, hiện nay cây khoảng được 10 năm tuổi. Phần đất tranh chấp đó theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thuộc phần đất của ông A, bà N, phía Tây Bắc kéo ra sát đường bê tông (đường quốc phòng, rộng 03m). Ông B cho rằng từ đường bê tông kéo ra một mét là đất của ông B, tuy nhiên ông B không cung cấp và không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh được phần đất 01 mét tính từ đường bê tông đó là của ông B. Ông B không ký vào bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất nên gia đình ông A, bà N không thể làm thủ tục cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được. Sau khi bà N làm đơn đề nghị UBND xã Triệu B tổ chức hòa giải cho hai gia đình, nhưng hòa giải không thành. Vì vậy, ông A, bà N đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Khánh B và bà Hoàng Thị S phải thu hoạch cây tràm trồng trên đất và trả lại cho ông A và bà N phần diện tích đất lấn chiếm là 62,5m².

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 07/12/2024, trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn, ông B trình bày: Về nguồn gốc đất, thửa đất hiện tại vợ chồng ông B đang sử dụng là do bố mẹ ông B (ông Trần Thái T và bà Trần Thị C) khai hoang, phục hóa mà có. Năm 1988, bố ông B chết thì ông sinh sống cùng mẹ của ông trên thửa đất này, không tranh chấp với ai. Năm 1990, ông B lập gia đình với bà Hoàng Thị S. Năm 1999, mẹ ông B qua đời. Từ đó cho đến nay, vợ chồng ông B vẫn sinh sống ổn định trên thửa đất này. Đối với thửa đất của ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N có nguồn gốc của chị gái ông B là bà Trần Thị M bán lại. Quá trình sử dụng đất, giữa hai thửa đất nhà ông B và nhà của bà N có ranh giới là cây dương do ông B trồng. Sau đó thu hoạch dương thì chuyển sang trồng tràm. Vào năm 2004, nhà nước làm đường bê tông liên thôn vì muốn đường thẳng nên gia đình ông B đã hiến đất cho thôn làm đường. Ngoài đất hiến làm đường thì còn một phần đất phía trong đường bê tông nhà ông A, bà N có diện tích rộng khoảng 3m, dài trên 60m dọc theo đường bê tông. Phần đất này gia đình ông B trồng dương, sau đó thu hoạch dương trồng tràm, đã thu hoạch tràm nhiều lần. Hiện tại, phần đất

này gia đình ông B vẫn đang trồng tràm trên 10 năm tuổi, có hai cây trên 15 tuổi và nhiều gốc cây trên 15 tuổi đã thu hoạch nhưng phần gốc cây vẫn còn nằm dọc theo đường bê tông giáp đất của ông A, bà N. Vì vậy, ông A, bà N khởi kiện yêu cầu gia đình ông B phải thu hoạch cây tràm và trả lại đất cho ông A, bà N phần đất lấn chiếm là 62,5m² thì ông B không đồng ý. Ông B đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà N vì từ trước tới nay gia đình ông B luôn sử dụng đúng phần đất của mình, không tranh chấp với ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông T trình bày: ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện bà N (là mẹ của ông T) đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà S trình bày: Bà S đồng ý với ý kiến của ông Trần Khánh B (là chồng của bà S) đã trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị L, Hoàng Quốc V đồng ý với ý kiến của ông A và bà N đã khởi kiện và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 277 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A và bà N đối với việc yêu cầu buộc ông Trần Khánh B và bà Hoàng Thị S phải thu hoạch cây tràm trồng trên đất và trả lại cho ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N phần diện tích đất lấn chiếm là 62,5m².

Về án phí, và chi phí tố tụng: buộc ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 05/11/2024, Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong nhận được đơn khởi kiện của ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Ngày 12/11/2024, Tòa án thụ lý vụ án. Bị đơn là ông Trần Khánh B có hộ khẩu cũng như chỗ ở tại Thôn A, xã B (xã Triệu C), huyện P, tỉnh Quảng Trị; đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại Thôn A, xã B (xã Triệu C), huyện P, tỉnh Quảng Trị. Do vậy Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong thụ lý vụ án giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành nên Tòa án đã tiến hành các thủ tục cần thiết khác và đến ngày 11/3/2025 Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ lời khai của đương sự, kết quả tranh luận và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định: Nguyên đơn là ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N và bị đơn ông Trần Khánh B là hai chủ sử dụng đất liền kề, hai bên đương sự tranh chấp về ranh giới, mốc giới sử dụng đất, theo đó mỗi bên đều xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông B và bà S phải thu hoạch toàn bộ cây tràm trên đất khoảng 10 năm tuổi và trả lại cho ông A và bà N phần diện tích đất có chiều rộng khoảng 01 mét, chiều dài 62,5m, tổng diện tích phần đất lấn chiếm là $62,5m^2$. Vì lý do, vào năm 2023, cán bộ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh Triệu Phong đến đo đạc lại hiện trạng thửa đất để cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phát hiện hộ ông B đã lấn chiếm ở phía Tây Bắc, có chiều rộng 01 mét, chiều dài 62,5m. Phần đất này gia đình bà N đã được UBND huyện Triệu Phong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là $3.331m^2$.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 17/01/2025, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên phần đất tranh chấp có trồng tràm và các gốc tràm đã khai thác nhưng gốc cây vẫn còn. Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2025, các đương sự đều thừa nhận trên đất tranh chấp có 02 cây tràm trên 15 năm tuổi và một số gốc cây tràm đã khai thác được trồng dọc theo đường bê tông đều là của gia đình ông Trần Khánh B trồng. Ngoài ra, vào ngày 17/01/2025, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, bà Nguyễn Thị N và ông Trần Khánh B đã thống nhất về ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình là đường ranh giới chạy dọc theo đường bê tông cách hàng cây tràm của ông B đã trồng khoảng 10 cm đến 20 cm là ranh giới sử dụng đất của hai gia đình. Các bên đương sự đã đóng cọc ở hai đầu ranh giới đề nghị Tòa án xác định ranh giới đó làm ranh giới sử dụng đất của hai gia đình, tuy nhiên bà N vẫn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về diện tích đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 59222 ngày 23/8/2006, UBND huyện Triệu Phong cấp cho hộ bà N có diện tích $3.331m^2$ nhưng kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2025 thì diện tích đất hộ bà N đang sử dụng bao gồm cả phần đất tranh chấp là $3.622,7m^2$ ($70m^2 + 92,1m^2 + 3.363,9m^2$), trong đó phần đất các bên tranh chấp được xác định là $162,1m^2$ ($70m^2 + 92,1m^2$). Còn diện tích đất hộ bà N đang sử dụng mà không tính phần đất các bên đang tranh chấp là $3.460,6m^2$ ($3.622,7m^2 - 162,1m^2$). Như vậy, ông A và bà N đã sử dụng diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $129,6m^2$ ($3.460,6m^2 - 3.331m^2$). Do đó, nguyên đơn bà N cho rằng bị đơn ông B lấn chiếm đất của bà N để trồng tràm là không đúng với thực tế. Tòa án tiến hành xác minh những người dân sống gần nhà các đương sự, hằng ngày họ đi qua con đường bê tông liên thôn giáp với phần đất các bên tranh chấp, họ đều cho biết: phần đất hai bên đang tranh chấp là đất của ông B và bà S sử dụng từ trước khi bà N đến sinh sống. Sau khi ông B và bà S hiến đất làm đường, phần đất còn lại dọc theo đường bê tông tiếp giáp với đất của bà N thì ông B và bà S trồng tràm. Hiện tại trên đất vẫn còn tràm của ông B và bà S trồng. Điều này cho thấy

phần đất đang tranh chấp, được gia đình ông B sử dụng có nguồn gốc do cha, mẹ ông B để lại, vợ chồng ông B sử dụng công khai, liên tục, ngay tình từ năm 1990 cho đến nay. Mặt khác, hiện tại bà N và ông A sử dụng diện tích đất lớn hơn diện tích đất được UBND huyện Triệu Phong cấp giấy chứng nhận như đã nêu ở trên là 129,6m². Ông A và bà N cũng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh phần đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình như trồng cây, xây dựng công trình trên đất từ khi được cấp giấy chứng nhận vào năm 2006 cho đến nay. Căn cứ kết quả đo đạc, lời khai của nguyên đơn, bị đơn và kết quả xác minh của Tòa án, các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và thực tế sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy đủ cơ sở để xác định phần đất đang tranh chấp không thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông A và bà N. Phần đất này ông B, bà S sử dụng công khai, liên tục từ năm 1990 đến nay. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà N về việc buộc ông B và bà S phải thu hoạch cây tràm trồng trên đất khoảng 10 năm tuổi và trả lại cho ông A và bà N phần diện tích đất lấn chiếm là 62,5m² như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là cơ cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn bà N, ông A phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N đã nộp và chi phí hết số tiền 4.874.000 đồng.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nên ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N về việc buộc ông Trần Khánh B và bà Hoàng Thị S phải thu hoạch cây tràm trồng trên đất và trả lại cho ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N phần diện tích đất lấn chiếm là 62,5m². Vị trí phần đất tranh chấp nằm ở phía Tây Bắc của thửa đất hiện tại ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N đang sử dụng, dọc theo đường bê tông liên thôn. (Kèm theo sơ đồ hiện trạng ranh giới sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Triệu Phong lập ngày 11/3/2025).

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N phải chịu 4.874.000 đồng (ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N đã nộp và đã chi hết số tiền này).

3. Về án phí: Ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị N, ông Trần Khánh B, ông Hoàng Công T, bà Hoàng Thị S có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Hoàng Văn A, bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị L, ông Hoàng Quốc V vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKS huyện Triệu Phong;
- Chi cục THADS h. Triệu Phong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Đăng Khoa