

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LẠC SƠN  
TỈNH HOÀ BÌNH**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST  
Ngày: 25-06-2025  
V/v: Tranh chấp ranh giới quyền sử  
dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠC SƠN- TỈNH HOÀ BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Lê Thị Hồng.

*Hội thẩm nhân dân:* Bùi Văn Ôn; ông Bùi Văn Thiệu

**- Thư ký phiên tòa:** ông Bùi Văn Hường- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạc Sơn tham gia phiên tòa:** ông Lê Xuân Trường- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình. Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn- tỉnh Hoà Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2025/QĐXX-ST ngày 29/05/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: anh Phạm Tiến D, sinh năm 1983. Địa chỉ: xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. (Có mặt);

- Bị đơn:

+ Chị Trần Thị H, sinh năm 1984. Địa chỉ: xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. (Có mặt);

+ Anh Phạm Văn V, sinh năm 1982. Địa chỉ: xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. (Có mặt);

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1975. Địa chỉ: xóm C, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình. (Vắng mặt, có uỷ quyền cho anh Phạm Văn V);

+ Chị Phạm Thị N, sinh năm 1986. Địa chỉ: xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. (Vắng mặt, có uỷ quyền cho anh Phạm Tiến D);

+ Bà Trương Thị L, sinh năm 1971. Địa chỉ: xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. (Vắng mặt, có uỷ quyền cho anh Phạm Tiến D);

+ Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1973. Địa chỉ: xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. (Vắng mặt, có uỷ quyền cho anh Phạm Tiến D);

+ UBND huyện L, tỉnh Hoà Bình. Đại diện theo uỷ quyền: ông Quách Anh T- Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện L, tỉnh Hòa Bình. (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

+ UBND xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Đại diện theo uỷ quyền: ông Quách Thanh T1- Phó Chủ tịch UBND xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 24/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Phạm Tiến D trình bày:*

Tháng 04/2012, anh D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trương Thị L và ông Bùi Văn H1 thửa đất số 38A, tờ bản đồ số 13, diện tích 80m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: Đất thổ cư, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; sử dụng riêng: 80m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình, được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/9/2009 mang tên hộ bà Trương Thị L (Sau đây viết tắt là thửa 38A). Anh D1 đã trả đủ tiền và xây dựng nhà ở trên toàn bộ thửa đất đó. Từ khi nhận chuyển nhượng, anh D1 sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Ngày 16/05/2022, bà Nguyễn Thị Q có đơn gửi UBND xã X đề nghị giải quyết việc anh D1 lấn chiếm là 28m<sup>2</sup> đối với đất thửa 396, tờ bản đồ số 49, GCNQSD đất cấp ngày 27/10/2014 mang tên Nguyễn Thị Q (Sau đây viết tắt là thửa 396) là thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Q liền kề với thửa 38A. Quá trình hoà giải tại xã, anh D1 do không hiểu rõ diện tích đất gia đình mình đang sử dụng nên anh D1 xin 10 ngày làm việc để làm rõ các vấn đề có liên quan. Đối chiếu các quy định pháp luật, thấy diện tích đất gia đình mình đang sử dụng là phù hợp với quy định do vậy anh D1 không đồng ý với việc UBND xã X yêu cầu anh D1 tháo dỡ công trình để trả 28m<sup>2</sup> đất cho bà Nguyễn Thị Q. Nhiều lần anh D1 đề nghị UBND xã tiếp tục giải quyết nhưng UBND xã không tiến hành hòa giải nữa nên anh D1 khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn buộc anh Phạm Văn V và Trần Thị H (là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Q) chấm dứt hành vi

tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với anh D1. Đồng thời đề nghị TAND huyện Lạc Sơn kiến nghị UBND huyện L thu hồi chính lý GCNQSD đất đối với thửa 396 do cấp chồng lên thửa đất số 38A thuộc quyền sử dụng của anh D1.

*Quan điểm của bị đơn Phạm Văn V và Trần Thị H (vợ anh V):* Vợ chồng anh V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Q vào đầu năm 2022 và được sang tên QSDĐ vào ngày 24/10/2022. Quá trình làm GCNQSD đất, vợ chồng anh V phát hiện anh D1 xây lấn chiếm và đã được hoà giải dứt điểm tại UBND xã X. Anh Dũng cũng đã nhất trí với phương án hoà giải của UBND xã X nhưng lại thay đổi ý kiến và khởi kiện. Nay vợ chồng anh V đề nghị GCNQSD đất có như nào giải quyết đúng như thế. Ngoài ra vợ chồng anh V không có ý kiến gì khác.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q: Hiện tại thửa đất 396 đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị Trần Thị H và anh Phạm Văn V nên bà Q không liên quan đến thửa đất trên, đề nghị Toà án làm việc trực tiếp với chị H, anh V. Ngoài ra bà Q không có yêu cầu gì khác.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Trương Thị L, ông Bùi Văn H1: Hiện tại thửa đất 38A đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Phạm Văn V nên bà L và ông H1 không liên quan đến thửa đất trên, đề nghị Toà án làm việc trực tiếp với anh D1. Ngoài ra bà L và ông H1 không có yêu cầu gì khác.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị N: Chị N là vợ anh D1 và thống nhất quan điểm như anh D1 ngoài ra chị N không có yêu cầu gì khác.

Quan điểm của UBND huyện L: Tính đến thời điểm hiện tại toàn bộ diện tích của thửa đất số 38A vẫn còn nguyên vẹn, chưa chia tách. Đề nghị TAND huyện Lạc Sơn căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng, hồ sơ cấp đất, GCNQSD đất, sơ đồ đo vẽ hiện trạng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Quan điểm của UBND xã X: Quá trình hoà giải tại xã, anh D1 đã đồng ý tháo dỡ công trình để trả 28m<sup>2</sup> đất cho bà Nguyễn Thị Q tuy nhiên biên bản hoà giải lần 2 lãnh đạo UBND xã chưa kịp ký tên, đóng dấu. Đề nghị TAND huyện Lạc Sơn giải quyết theo đúng quy định.

Phát biểu quan điểm tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình công nhận việc chấp hành đúng theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự của Thẩm phán, HĐXX và đương sự từ khi thụ lý đến trước khi HĐXX nghị án. Về việc giải quyết vụ án Kiểm sát viên đề nghị như sau:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 85; Điều 86; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 160; Điều 228, Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 163; Điều 164; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 11; Điều 26; Điều 31; Điều 37; Điều 135; Điều 152; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Tiến D về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Ranh giới quyền sử dụng đất của thửa đất số 38A, tờ bản đồ số 13 được xác định theo đúng diện tích xây dựng hiện tại của anh Phạm Tiến D và trừ đi 0,62m<sup>2</sup> phần lấn chiếm hành lang giao thông theo đúng sơ đồ đo đạc hiện trạng lập ngày 03/08/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Hoà Bình. Ranh giới quyền sử dụng đất trên được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất.

Kiến nghị UBND huyện L, tỉnh Hoà Bình thu hồi chính lý 01 GCNQSD đất cấp ngày 27/10/2014; số sổ BR 734373, số vào sổ cấp GCN: CH00105 đối với thửa 396, tờ bản đồ số 49, diện tích 823,8m<sup>2</sup> tại xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình mang tên bà Nguyễn Thị Q (Hiện đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị H ngày 24/10/2022) để điều chỉnh lại theo đúng quyết định của bản án. Xác định phần diện tích của thửa 396 giảm 27,8m<sup>2</sup>.

Về án phí; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; quyền kháng cáo: Đề nghị giải quyết theo qui định.

Ngoài ra không ai có ý kiến gì thêm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Đây là vụ án về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất mà quyền sử dụng đất và bị đơn đều có địa chỉ tại xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình nên theo qui định tại khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Phạm Thị N, bà Trương Thị L, ông Bùi Văn H1 vắng mặt nhưng có ủy quyền hợp pháp cho anh Phạm Tiến D; Bà Nguyễn Thị Q vắng mặt nhưng có ủy quyền

hợp pháp cho anh Phạm Văn V. Đại diện UBND xã X và UBND huyện L vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 85; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Quá trình giải quyết nguyên đơn Phạm Tiến D đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn buộc anh Phạm Văn V và Trần Thị H (là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Q) chấm dứt hành vi tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với anh D. Đồng thời đề nghị TAND huyện Lạc Sơn kiến nghị UBND huyện L thu hồi chính lý GCNQSD đất đối với thửa 396 do cấp chồng lên thửa đất số 38A thuộc quyền sử dụng của anh D.

Bị đơn không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[3] Xét nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

Trên cơ sở lời khai của các đương sự, kết quả xác minh và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

Đối với thửa đất số 38A hiện gia đình anh Phạm Tiến D đang quản lý, sử dụng nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị L, (GCNQSD đất cấp cho bà L ngày 21/9/2009). Trước đó bà L nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Minh T2, (GCNQSD đất cấp cho ông T2 ngày 05/10/2005). So sánh GCNQD đất cấp năm 2005 và cấp năm 2009 thì vị trí đất, diện tích đất, hình thể thửa 38A không thay đổi.

Đối với thửa đất số 396 hiện gia đình anh Phạm Văn V và chị Trần Thị H đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Q, (GCNQSD đất cấp cho bà Q từ 27/10/2014). Trước đó bà Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ, (GCNQSD đất cấp cho ông Đ 04/02/2013). So sánh GCNQD đất cấp năm 2013 và cấp năm 2014 diện tích đất, hình thể thửa 396 đã có sự thay đổi cụ thể: Tổng diện tích tăng thêm 103,6m<sup>2</sup>, hình thể thửa đất có thay đổi (Phần thay đổi cụ thể là tại vị trí đất hiện đang tranh chấp) trong khi hình thể và tổng diện tích của thửa 38A liền kề với thửa 396 không thay đổi, không phát sinh giao dịch mua bán, trao đổi, tặng cho.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/03/2023 và xác định cụ thể theo kết quả trích đo thửa đất ngày 03/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, xác định theo đúng diện tích xây dựng của anh D thì diện tích thực tế của thửa đất 38A là 79,3m<sup>2</sup>, có lấn chiếm hành lang giao thông là 0,62m<sup>2</sup>. Xác định thửa 396 cấp chồng lên thửa đất số 38A là 27,8m<sup>2</sup>.



Xác minh tại Phòng Kinh tế hạ tầng & Đô thị huyện L thì tại thửa đất 38A, có phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng đường bộ đối với Quốc lộ A (Cấp IV) bao gồm phần đất để bảo vệ, bảo trì đường bộ: 1,0m tính từ mép công ngoài cùng của rãnh dọc trở ra và 09m hành lang an toàn đường bộ, tổng là 10m.

Xác minh tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện L thì tính đến thời điểm hiện tại tại đường QL12B chưa thu hồi đến thửa đất 38A.

Mặt khác, GCNQSD đất cấp cho thửa số 38A, cấp năm 2005 và năm 2009 đều thể hiện diện tích là 80m<sup>2</sup> đất thổ cư, không có ghi chú đất hành lang giao thông.

Quá trình giải quyết, các đương sự không cung cấp chứng cứ gì thêm.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D là phù hợp Điều 163; Điều 164; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với phần diện tích đất thực tế hiện tại của thửa đất 38A là 79,3m<sup>2</sup> so với GCNQSDS đất là 80m<sup>2</sup> có giảm 0,7m<sup>2</sup> và 0,62m<sup>2</sup> xây lấn chiếm hành lang giao thông xác định là do quá trình xây dựng thực tế của anh D, anh D đồng ý và không có ý kiến gì nên HĐXX ghi nhận theo đúng thực thể sử dụng đất của anh D, cần áp dụng Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 để xử lý đối với phần đất này là phù hợp.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

**Về chi phí xem xét thẩm định:** anh Phạm Tiến D tự nguyện chịu lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.750.000đ, nên HĐXX chấp nhận phù hợp qui định tại khoản 1 Điều 157; 160 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **1. Áp dụng**

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 85; Điều 86; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 160; Điều 228, Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 163; Điều 164; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 11; Điều 26; Điều 31; Điều 37; Điều 135; Điều 152; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Tiến D về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với anh Phạm Văn V và chị Trần Thị H cụ thể như sau:

Ranh giới quyền sử dụng đất của thửa đất số 38A, tờ bản đồ số 13 được xác định theo đúng diện tích xây dựng hiện tại của anh Phạm Tiến D và trừ đi 0,62m<sup>2</sup> phần lấn chiếm hành lang giao thông theo đúng sơ đồ đo đạc hiện trạng lập ngày 03/08/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Hoà Bình. Ranh giới quyền sử dụng đất trên được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất.

Kiến nghị UBND huyện L, tỉnh Hoà Bình thu hồi chính lý 01 GCNQSD đất cấp ngày 27/10/2014; số sổ BR 734373, số vào sổ cấp GCN: CH00105 đối với thửa 396, tờ bản đồ số 49, diện tích 823,8m<sup>2</sup> tại xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hoà Bình mang tên bà Nguyễn Thị Q (Hiện đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị H ngày 24/10/2022) để điều chỉnh lại theo đúng quyết định của bản án. Xác định phần diện tích của thửa 396 giảm 27,8m<sup>2</sup>.

*(Có sơ đồ hiện trạng đất kèm theo bản án)*

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quyền sử dụng đất theo ranh giới được xác định tại bản án theo quy định của pháp luật đất đai.

## 2. Về án phí và chi phí khác:

- **Về án phí:** anh Phạm Văn V và chị Trần Thị H **phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại cho anh Phạm Tiến D 300.000đ** tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004418 ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn.

- **Về chi phí xem xét thẩm định:** anh Phạm Tiến D tự nguyện chịu lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.750.000đ, xác nhận anh D đã nộp đủ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án hoặc trích lục án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai theo qui định.

4. *Hướng dẫn thi hành 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND huyện Lạc Sơn;
- CCTHA huyện Lạc sơn;
- UBND huyện Lạc Sơn;
- UBND xã Xuất Hoá;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Thị Hồng**