

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 33/2025/DS-ST

Ngày 26-8-2025

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 4- BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Quang Vinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Quý Đôn- Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4- Bắc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4- Bắc Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Trần Mạnh Sỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4- Bắc Ninh tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 50/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 theo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2025/QĐST-DS ngày 30/7/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: 1. Chị Lý Thị Hoa, sinh năm 1995 (có mặt)

2. Anh Phan Văn Cường, sinh năm 1994 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Dâu, xã Nghĩa Hưng, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (Nay là thôn Dâu, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh).

-Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn Cường: Bà Nguyễn Thị Lan, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Quán Tráng, phường Tân An, tỉnh Bắc Ninh.

-Bị đơn: Ông Trần Văn Triệu, sinh năm 1971(có mặt)

Địa chỉ: Thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (Nay là thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh).

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Thị Soạn, sinh năm 1974 (vắng mặt);

2. Anh Trần Văn Long, sinh năm 1993 (vắng mặt);

3. Chị Trần Thị Lan, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Soạn, anh Long, chị Lan theo Giấy ủy quyền ngày 18/4/2025: Ông Trần Văn Triệu, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (Nay là thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh).

4. Ông Hoàng Việt Tuấn, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (Nay là thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh).

5. Ủy ban nhân dân xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (Nay là UBND xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Long- Chủ tịch UBND xã Tiên Lục.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh Thành- Phó chủ tịch UBND xã (vắng mặt)

6. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Vũ Đông- chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn Uyển- chức vụ phó giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Toàn Mỹ, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (Nay là thôn Toàn Mỹ, xã Lạng Giang, tỉnh Bắc Ninh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo nguyên đơn chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường thống nhất quan điểm trình bày:*

Vợ chồng anh là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 17 tờ bản đồ số 28 diện tích 120,1m² đất ở nông thôn tại địa chỉ: thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (Nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) xác nhận chỉnh lý biên động ngày 24/7/2024 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 538224, số vào sổ cấp GCN: CN00437, do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 15/4/2024.

Tuy nhiên, trên hiện trạng đất nêu trên bị thiếu 28,4m² đất ở nông thôn đang bị gia đình ông Trần Văn Triệu sử dụng và quây lưới sắt B40 trên diện tích đất này của gia đình anh chị. Anh chị đã nhiều lần nói chuyện và làm việc với gia đình ông Triệu đề nghị ông Triệu tháo dỡ hàng rào lưới sắt B40 trên diện tích đất này để trả lại đất cho anh chị, nhưng ông Triệu không đồng ý tháo dỡ hàng rào.

Ngày 14/01/2025 anh chị đã làm đơn gửi UBND xã Tiên Lục để giải quyết đề nghị hoà giải tranh chấp đất giữa vợ chồng anh chị và ông Triệu theo đúng

quy định. Ngày 17/01/2025, UBND xã Tiên Lục cùng xác bên liên quan và có vợ chồng anh và ông Triệu đã có biên bản xác minh, tiến hành đo đạc hiện trạng diện tích đất tranh chấp, theo đó thể hiện diện tích 28,4m² đất ở nông thôn nêu trên nằm trong thửa đất số 17 của gia đình anh chị.

Ngày 14/02/2025, UBND xã Tiên Lục đã tiến hành buổi hoà giải tranh chấp đất đai giữa vợ chồng anh và ông Triệu, kết quả hoà giải không thành, hai bên không thống nhất được phương án giải quyết và ông Triệu không trả lại diện tích 28,4m² đất ở nông thôn mà ông Triệu đang sử dụng cho vợ chồng anh.

Theo kết quả lồng ghép sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất với sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo bản đồ đo đạc năm 1993) do Toà án tiến hành ngày 22/5/2025 xác định: Diện tích 28,4m² đất này của vợ chồng anh chị là các điểm **AA2A3A4GH** trong đó: Cạnh A2A3 dài 7.77m tiếp giáp thửa đất số 164, cạnh A3A4 dài 15,38m tiếp giáp thửa đất số 165, cạnh A4G dài 1,92m tiếp giáp mặt đường đi, cạnh GH dài 14,2m và cạnh HA dài 6,8m cùng tiếp giáp với thửa đất số 17, cạnh AA2 dài 0,65m tiếp giáp thửa đất số 18.

Căn cứ theo quy định của pháp luật, anh chị giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình đề nghị Tòa án xác định diện tích 28,4m² đất ở nông thôn là các điểm **AA2A3A4GH** nêu trên tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 diện tích: 120,1m² đất ở nông thôn tại địa chỉ thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh) đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) xác nhận chỉnh lý biến động ngày 24/7/2024 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 538224, số vào sổ cấp GCN: CN00437, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang cấp ngày 15/4/2024 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh chị. Buộc ông Trần Văn Triệu phải tháo dỡ hàng rào B40, cột bê tông thép mà ông Triệu tạo dựng trái phép trên diện tích đất nêu trên để vợ chồng anh chị sử dụng đất theo đúng ranh giới được cấp GCNQSD đất.

Tại phiên tòa chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trên.

**Người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Văn Cường chị Nguyễn Thị Lan trình bày: Chị hoàn toàn nhất trí với ý kiến của anh Phan Văn Cường đã trình bày và không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn Cường và chị Lý Thị Hoa.*

**Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Trần Văn Triệu, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Soạn, anh Trần Văn Long, chị Trần Thị Lan do ông Trần Văn Triệu đại diện theo ủy quyền thống nhất quan điểm trình bày: Gia đình ông có thửa đất số 164, tờ bản đồ số 128, diện tích 1320m² địa chỉ thửa đất thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.*

Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông có từ trước năm 1950, đến ngày

26/01/1994 đã được UBND huyện Lạng Giang cấp GCNQSD đất cho bố ông là ông Trần Văn Trại và bà Chu Thị Thịnh. Ngày 16/12/2013 ông được bố mẹ tặng cho vợ chồng ông thửa đất trên để quản lý, sử dụng. Ngày 07/02/2014 đã được UBND huyện Lạng Giang cấp GCNQSD đất số CH00780 mang tên ông Trần Văn Triệu, bà Đào Thị Soạn.

Thửa đất của gia đình ông có ranh giới rõ ràng, vợ chồng ông cùng các con là Trần Văn Long, Trần Thị Lan, cháu nội là Trần Văn Quang Đăng, sinh năm 2020 đang sinh sống trên nhà đất này ổn định không có tranh chấp với các hộ liên kề.

Phía Bắc thửa đất của gia đình ông tiếp giáp với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 128 có diện tích 720m² của ông Hoàng Viết Tuấn. Phần tiếp giáp với nhà ông Tuấn là tường bao và hàng rào dây thép gai hai bên gia đình đã sử dụng ổn định.

Quá trình sử dụng đất khoảng đầu năm 2023 gia đình ông Tuấn không có nhu cầu sử dụng nên đã làm thủ tục đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tách thửa đất số 13 của gia đình ông Tuấn ra thành bốn thửa một thửa ông Tuấn đang sử dụng, còn để bán một phần gồm ba thửa đất trong đó có thửa đất số 17 được tách ra tiếp giáp với gia đình ông.

Việc gia đình ông Tuấn chuyển nhượng thửa đất với ai ông không được biết. Đến khi chị Hoa, anh Cường đến nhận đất thì ông Tuấn và ông mới phát hiện thửa đất này đã chồng lấn lên một phần diện tích đất nhà ông đang quản lý sử dụng. Phần chồng lấn này ông đã rào bằng hàng rào sắt B40 từ trước khi gia đình nhà chị Hoa đến nhận đất. Ông xác nhận phần diện tích đất nhà ông đã rào là đúng ranh giới, không lấn chiếm đất của nhà ông Tuấn trước kia và nay chủ mới là chị Hoa, anh Cường. Trên phần diện tích đất đang có tranh chấp với chị Hoa, anh Cường trước kia ông có trồng cây nhưng hiện nay đã chặt và đã san nền đất vào phần diện tích đất này.

Nay chị Hoa và anh Cường đề nghị Tòa án xác định diện tích 28,4m² đất ở nông thôn tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28, diện tích 120,1m² đất ở nông thôn, địa chỉ thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang xác nhận chỉnh lý biến động ngày 24/7/2024 tại GCNQSD đất số DO 538224, sổ vào sổ cấp GCN: CN00437, do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 15/4/2024 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Phan Văn Cường và chị Lý Thị Hoa. Buộc ông phải tháo dỡ hàng rào B40, cột bê tông thép trên phần diện tích đất này để trả lại cho vợ chồng anh Cường, chị Hoa diện tích 28,4m² đất ở nông thôn mà anh Cường, chị Hoa cho rằng ông đã lấn chiếm là không có căn cứ. Ông không đồng ý phá hàng rào, cột bê tông và trả lại diện tích đất trên cho chị Hoa, anh Cường.

Tại phiên tòa ông Trần Văn Triệu vẫn giữ nguyên quan điểm trên.

** Tại văn bản nêu ý kiến, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Viết Tuấn trình bày:*

Gia đình ông Tuấn có thửa đất số 13, tờ bản đồ số 128 có diện tích 720m² địa chỉ thửa đất thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Lạng Giang cấp GCNQSD đất mang tên ông Hoàng Viết Tuấn. Phía Bắc thửa đất của gia đình ông tiếp giáp với thửa đất số 164, diện tích 1320m² của nhà ông Trần Văn Triệu cùng thôn.

Quá trình sử dụng đất, đầu năm 2023 gia đình ông không có nhu cầu sử dụng nên đã làm thủ tục đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tách thửa đất số 13 ra thành bốn thửa để bán một phần gồm ba thửa đất và giữ lại một thửa đất số 16 để ở.

Đối với thửa đất số 17 có diện tích 120,1m² là thửa giáp đất nhà ông Triệu, ông đã làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Luận, sinh năm 1977, địa chỉ thôn Ngoài, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang giá khoảng 200.000.000 đồng, diện tích khi chuyển nhượng nói miệng 80m² là đất ở. Ông và ông Luận đã làm hợp đồng đặt cọc và ông đã giao bản gốc GCNQSD đất của gia đình cho ông Luận tự đi làm thủ tục tách thửa đất theo quy định. Ông chỉ được ký các văn bản giấy tờ theo yêu cầu của ông Luận. Việc đo đạc tách thửa đất như thế nào do ông Luận đứng ra làm thủ tục, ông không được biết. Nhưng thỏa thuận miệng là ông chỉ bán diện tích 80m² không phải bán cả 120,1m², còn việc lập hợp đồng chuyển nhượng với bà Nga ông không đọc chỉ ký nên không biết.

Ông có được ký vào các thủ tục đề nghị cấp đổi GCNQSDS đất cho gia đình ông theo quy định của Luật đất đai. Về hồ cấp đổi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của gia đình ông, có được ký giáp ranh các hộ liền kề trong đó có hộ ông Trần Văn Triệu là đúng quy định của pháp luật đất đai.

Về hồ sơ tách thửa các thửa đất của gia đình ông thành 4 thửa trong đó có thửa số 17 mà chị Hoa, anh Cường đã mua lại của bà Nga khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Nga ông không biết ranh giới thửa đất đến đâu.

Khi biết GCNQSD đất của thửa đất số 17 được tách ra ghi sai diện tích ông có yêu cầu ông Luận đi điều chỉnh lại GCNQSD đất đối với thửa đất số 17 cho đúng diện tích thỏa thuận bán là 80m² nhưng chỉ nói miệng không lập văn bản giấy tờ gì. Ông Luận có hứa sẽ đi làm lại GCNQSD đất phần thửa đất này đúng với diện tích thực tế thỏa thuận bán, nhưng sau đó ông Luận không đi làm lại GCNQSD đất mà ông Luận bán thửa đất số 17 cho bà Nguyễn Thị Nga. Việc ông Luận bán đất cho bà Nga thỏa thuận như thế nào ông không được biết, nhưng về thủ tục giấy tờ ông có được ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do ông Luận yêu cầu.

Sau đó bà Nga đã chuyển nhượng lại thửa đất 17, tờ bản đồ số 128 có diện tích 120,1m² cho chị Lý Thị Hoa. Việc chuyển nhượng giữa hai bên như thế nào

ông không được biết. Đến khi chị Hoa, anh Cường đến nhận đất thì ông và ông Triệu mới phát hiện thửa đất này đã chồng lấn lên một phần diện tích đất nhà ông Triệu đang quản lý sử dụng. Phần chồng lấn này ông Triệu đã rào bằng hàng rào sắt B40 từ trước khi gia đình nhà chị Hoa đến nhận đất. Ông xác nhận phần diện tích đất nhà ông Triệu đã rào trước kia là phần đất ao thuộc thửa đất số 165 là đúng ranh giới, không lấn chiếm đất của nhà ông trước kia và nay chủ mới là chị Hoa, anh Cường.

Nay chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường đề nghị Tòa án xác định diện tích 28,4m² đất ở nông thôn, tại thửa đất số 17 nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Phan Văn Cường và chị Lý Thị Hoa. Buộc ông Trần Văn Triệu phải tháo dỡ hàng rào B40, cột bê tông thép mà ông Triệu tạo trên phần diện tích đất này để trả lại diện tích 28,4m² đất ở mà anh Cường, chị Hoa cho rằng ông Triệu đã lấn chiếm là không có căn cứ. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông Triệu.

Tại phiên tòa ông Hoàng Việt Tuấn vẫn giữ nguyên quan điểm trên.

**Tại Văn bản số 88/CNVPĐKĐĐ ngày 18/8/2025 Chi nhánh Văn Phòng đất đai liên xã Lạng Giang do ông Ngô Văn Uyển đại diện theo ủy quyền trình bày:* Thực hiện Quyết định số 50/2025/QĐ-CCTLCC ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân về yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang đã cung cấp và bàn giao đầy đủ cho Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Bắc Ninh.

-Quá trình đăng ký biến động quyền sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.365m²: Ngày 26/01/1994, UBND huyện Lạng Giang (cũ) cấp GCN QSD đất số D 0139518, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.365m². Trên GCN QSD đất thể hiện ông Trần Văn Trại. Đến ngày 16/12/2013, ông Trần Văn Trại và bà Chu Thị Thịnh lập hợp đồng tặng cho QSD đất, tài sản gắn liền với đất thửa đất số 164, tờ bản đồ số 34 nêu trên cho ông Trần Văn Triệu, bà Đào Thị Soạn trú tại thôn Bãi Cả, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Bãi Cả, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh). Ngày 07/2/2014, ông Triệu, bà Soạn đã được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 164, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.365m².

- Quá trình thực hiện đăng ký biến động thửa đất số 13, tờ bản đồ số 128, diện tích 1.106,9m²(trong đó có 720m² đất ở và 386,9m² đất trồng cây lâu năm) của hộ ông Hoàng Việt Tuấn:

Năm 1994, hộ ông Hoàng Việt Tuấn được UBND huyện Lạng Giang (cũ) cấp GCNQSD đất thửa đất số 194, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.112m². Đến năm 2022, ông Hoàng Việt Tuấn đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (nay là Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) đo đạc chỉnh lý địa chính thửa đất thành thửa đất số 13, tờ bản đồ số 128, diện tích 1.106,9m².

Sau khi có kết quả đo đạc chỉnh lý, ông Hoàng Viết Tuấn đã kê khai cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất, đến ngày 13/3/2024 hộ ông Hoàng Viết Tuấn đã được UBND huyện Lạng Giang cấp GCNQSD đất số: DN 1195119 thửa đất số 13, tờ bản đồ số 128, diện tích 1.106,9m².

Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất, hộ ông Hoàng Viết Tuấn đã đề nghị tách thửa đất số 13 thành 04 thửa đất: Số 17, diện tích 120,1m²; số 18, diện tích 120,2m²; số 19, diện tích 119,9m²; số 16, diện tích 746,7m².

Đến ngày 15/4/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đã cấp 04 GCNQSD đất cho hộ ông Hoàng Viết Tuấn theo đề của hộ ông Tuấn.

Sau khi được cấp GCNQSD đất, hộ ông Hoàng Viết Tuấn đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 17, tờ bản đồ số 128, diện tích 120,1m² đất ở cho bà Nguyễn Thị Nga.

Ngày 08/7/2024 bà Nguyễn Thị Nga đã chuyển nhượng thửa đất số 17 nêu trên cho bà Lý Thị Hoa.

- *Quan điểm của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang đối với việc thực hiện đăng ký biến động QSD đất đối với số thửa đất số 164, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.365m² và thửa đất số 13, tờ bản đồ số 128, diện tích 1.106,9m².*

- *Đối với số thửa đất số 164, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.365m²:* Việc thực hiện đăng ký biến động thửa đất trên được thực hiện theo trình tự thủ tục quy định quy định tại Điều 129, Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

- *Đối với số thửa đất số 13, tờ bản đồ số 128, diện tích 1.106,9m²:* Năm 2022, ông Hoàng Viết Tuấn đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (nay là Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) đo đạc chỉnh lý địa chính thửa đất số 194, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.112m² thành thửa đất số 13, tờ bản đồ số 128, diện tích 1.106,9m².

Việc đo đạc, chỉnh lý thửa đất số 194, tờ bản đồ số 34 nêu trên được thực hiện theo quy định tại Điều 11, Điều 17 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về bản đồ địa chính.

Trong quá trình thực hiện việc đo đạc thửa đất của hộ ông Hoàng Viết Tuấn đã được các hộ liên kề xác định ranh giới, mốc giới và các hộ đã ký xác nhận Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, trong đó có ông Trần Văn Triệu.

Tại thời điểm thực hiện đo đạc chỉnh lý thửa đất, thửa đất trên không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Sau khi có kết quả đo đạc chỉnh lý hộ ông Hoàng Viết Tuấn đã lập hồ sơ đề nghị UBND huyện Lạng Giang cấp đổi GCNQSD đất. Ngày 13/3/2024 hộ ông Hoàng Viết Tuấn đã được UBND huyện Lạng Giang cấp GCNQSD đất như nêu ở phần trên.

Sau khi được cấp GCNQSD đất, hộ ông Hoàng Viết Tuấn đã đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đo đạc tách thửa đất số 13, tờ bản đồ số 128, diện tích 1.106,9m² thành 04 thửa đất, trong đó có thửa đất số 17, diện tích 120,1m². Việc thực hiện tách thửa được thực hiện theo quy định tại Điều 75, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Quyết định số 745/2014/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang về Ban hành quy định hạn mức đất giao làm nhà ở; hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao và diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Về thành phần hồ sơ, đúng theo tại khoản 11, Điều 9, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

-Đối với việc chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 17, tờ bản đồ số 128, diện tích 120,1m² từ hộ ông Hoàng Viết Tuấn sang cho bà Nguyễn Thị Nga và từ bà Nguyễn Thị Nga sang cho bà Lý Thị Hoa: Về cơ sở pháp lý để giải quyết hồ sơ được thực hiện theo đúng quy định tại Điểm a, Khoản 4 và Khoản 6, Điều 95 Luật Đất đai 2013; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Về thành phần hồ sơ, đúng theo quy định tại Điều 9, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Về trình tự, thủ tục được thực hiện theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai 2013.

Tại thời điểm tiếp nhận và trong quá trình giải quyết hồ sơ biến động các thửa đất nêu trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (nay là Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) không nhận được ý kiến phản ánh, đơn thư khiếu kiện, khiếu nại, đề nghị giải quyết tranh chấp của tổ chức, cá nhân nào liên quan đến thửa đất trên; không nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp Luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên.

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường, với ông Trần Văn Triệu. Đề nghị Toà án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Bắc Ninh xem xét, xét xử vụ việc theo luật định. Do bận công việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải và tại các phiên tòa xét xử vụ án.

**Tại Văn bản số 193/UBND-KT ngày 13/8/2025 Ủy ban nhân dân xã Tiên Lục do ông Hoàng Minh Thành- Phó chủ tịch đại diện theo ủy quyền trình bày:*

- *Quá trình sử dụng, nguồn gốc đất của ông Trần Văn Triệu:* Theo tờ bản đồ số 34 của xã Tiên Lục (nay là xã Tiên Lục mới) đo đạc năm 1993 là thửa đất số 164, diện tích 1.320 m², mục đích sử dụng đất: đất ở, địa chỉ thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục. Thửa đất này được UBND huyện Lạng Giang cấp GCNQSD đất ngày 26/01/1994, được thể hiện tại sổ địa chính, tại trang số 81 tên chủ sử dụng đất là Trần Văn Trại, sổ mục kê tờ bản đồ 34, trang số 6 thể hiện chủ sử dụng đất là Trần Văn Trại và sổ cấp GCNQSD đất tại trang số 68, số thứ tự 2189 ghi chủ sử dụng đất là Trần Văn Trại được cấp GCNQSD đất tổng số 17 thửa trong đó có thửa đất số 164, tờ bản đồ số 34.

- *Nguồn gốc quá trình sử dụng của thửa đất số 17, tờ bản đồ số 128, diện tích 120,1m²:* Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 có nguồn gốc từ thửa đất số 194, tờ bản đồ số 34 đo đạc năm 1993, diện tích 1.112m² của hộ ông Hoàng Viết Tuấn thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục.

Năm 2023 ông Hoàng Viết Tuấn đã làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đo đạc bản đồ địa chính.

Năm 2024 ông Hoàng Viết Tuấn đã làm thủ tục tách thửa đất nêu trên thành 04 thửa trong đó có thửa đất số 17, tờ bản đồ số 18, diện tích 120,1m².

UBND xã Tiên Lục cung cấp các tài liệu chứng cứ liên quan gồm: Bản sao Tờ bản đồ số 34; Bản sao Sổ địa chính; Bản sao Sổ mục kê; Bản sao Sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ngoài các tài liệu chứng cứ nêu trên UBND xã không còn lưu trữ tài liệu nào khác có liên quan.

Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 4- Bắc Ninh xem xét giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Vì điều kiện công việc bận đại diện UBND xã Tiên Lục xin được vắng mặt tại Tòa án tại các buổi hòa giải và các phiên tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa đại diện UBND xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh vắng mặt.

**Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, ngày 22/5/2025 Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang có tranh chấp, kết quả định giá tài sản như sau: Thửa đất số 17, tờ bản đồ 128, diện tích 120,1m² đất ở theo GCNQSDĐ số: DO 538224, sổ vào sổ cấp GCN: CN 0437, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang cấp ngày 15/4/2024 mang tên ông Hoàng Văn Tuấn. Ngày 24/7/2024 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang xác nhận chỉnh lý biến động trang 4 mang tên bà Lý Thị Hoa. Theo hồ sơ số 07393.CN.222.*

Thửa đất phía bắc tiếp giáp với đất ông Triệu; phía đông tiếp giáp đường thôn; phía tây tiếp giáp với đất của nhà ông Triệu; phía nam tiếp giáp với đất ở.

Thửa đất thuộc vị trí 1, khu vực 2, xã nhóm B có giá đất giao dịch tại thị trường là 3.000.000 đồng/1m².

Tài sản trên phần diện tích đất có tranh chấp do ông Triệu tạo dựng có lưới B40, diện tích 30m² có giá 3.450.000 đồng; 11 cọc bê tông cốt thép thể tích 0,22m³ có giá 457.600 đồng.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến:* Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng.

Tại phiên tòa Hội đồng xét xử sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự chấp hành nghiêm chỉnh, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa đại diện UBND xã Tiên Lục, đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang có văn bản nêu ý kiến xin vắng mặt nên đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt những người có tên trên theo thủ tục chung.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 158; Điều 166; Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 272; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a khoản 1 Điều 107; khoản 1 Điều 163; khoản 2 Điều 164; Điều 166, Điều 168, Điều 174, Điều 175; Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 170; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 5 Điều 26; khoản 1 Điều 31; khoản 1 Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường. Xác nhận diện tích 28,4m² đất ở nông thôn, trị giá **85.200.000** đồng (Tám mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng) là các điểm **AA2A3A4GH** tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 nằm trong diện tích 120,1m² đất ở nông thôn, tại địa chỉ thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh) đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) xác nhận chỉnh lý biến động ngày 24/7/2024 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DO 538224, sổ vào sổ cấp GCN: CN00437, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang cấp ngày 15/4/2024 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường.

Buộc ông Trần Văn Triệu phải hoàn trả cho chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường diện tích 28,4m² đất ở là các điểm **AA2A3A4GH** trong đó: Cạnh **A2A3** dài 7.77m tiếp giáp thửa đất số 164, cạnh **A3A4** dài 15,38m tiếp giáp thửa đất số 165, cạnh **A4G** dài 1,92m tiếp giáp mặt đường đi, cạnh **GH** dài 14,2m và cạnh **HA** dài 6,8m cùng tiếp giáp với thửa đất số 17, cạnh **AA2** dài 0,65m tiếp giáp

thửa đất số 18 và phải tháo dỡ lưới B40 diện tích 30m², 11 cọc bê tông thép trên không gian phần đất 28,4m² để trả lại đất cho chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất giải quyết về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thẩm quyền*: Ngày 08/4/2025, Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4- Bắc Ninh) thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường với bị đơn ông Trần Văn Triệu có địa chỉ thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án các thủ tục tiến hành tố tụng đảm bảo tuân theo đúng quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự không có khiếu nại về hành vi tố tụng, quyết định tố tụng của Thẩm phán, Thư ký. Do đó các quyết định, hành vi tố tụng của Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đều hợp pháp.

Về quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường đề nghị Tòa án xác định diện tích 28,4m² đất ở nông thôn tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 nằm trong diện tích 120,1m² đất ở nông thôn tại địa chỉ thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh) đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) xác nhận chỉnh lý biến động ngày 24/7/2024 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 538224, số vào sổ cấp GCN: CN00437, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang cấp ngày 15/4/2024 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường. Buộc ông Trần Văn Triệu phải tháo dỡ hàng rào B40, cột bê tông thép mà ông Triệu tạo dựng trái phép trên diện tích đất nêu trên để chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường sử dụng đất theo đúng ranh giới được cấp GCNQSD đất.

HĐXX xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của BLTTDS.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đại diện Ủy ban nhân dân xã Tiên Lục, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang đều có văn bản nêu ý kiến xin vắng mặt tất cả quá trình tố tụng. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo thủ tục chung.

[2] *Về nội dung*:

*Xét yêu cầu khởi kiện của chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường thì thấy: Chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường có thửa đất số 17 tờ bản đồ số 28 diện tích 120,1m² đất ở nông thôn, địa chỉ thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (Nay là thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh) đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (Nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) xác nhận chỉnh lý biến động ngày 24/7/2024 chuyển nhượng cho chị Lý Thị Hoa theo hồ sơ số 07393.CN222 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 538224, số vào sổ cấp GCN: CN00437, do UBND huyện Lạng Giang cũ cấp ngày 15/4/2024 mang tên hộ ông Hoàng Viết Tuấn.

Sau khi chị Lý Thị Hoa nhận chuyển nhượng thửa đất trên của chị Nguyễn Thị Nga đến khi kiểm tra lại diện tích đất bị thiếu 28,4m² đất ở so với GCNQSD đất được cấp.

Phần tiếp giáp thửa đất của gia đình chị Hoa là một phần thửa đất số 164 có diện tích 1320m² của gia đình ông Trần Văn Triệu và một phần thửa đất số 165 có diện tích 436m² là đất ao ông Triệu đang quản lý sử dụng.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Tòa án ngày 22/5/2025 xác định: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 có diện tích 120,1m² (Thiếu 28,4m² đất ở so với GCNQSD đất được cấp). Theo Điều 175 của Bộ luật dân sự quy định: *“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền...”*

Qua thu thập hồ sơ cấp đổi lại GCNQSD đất, hồ sơ tách thửa đất của ông Hoàng Viết Tuấn tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (Nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) thể hiện: Kết quả đo đạc chỉnh lý địa chính thửa đất số 8, 9 tờ bản đồ số 128, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 127 ngày 05/7/2022 của ông Hoàng Viết Tuấn; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 128 ngày 28/11/2022 của hộ ông Hoàng Viết Tuấn; Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/7/2022 có xác nhận của tên người sử dụng đất, chủ quản lý sử dụng đất liền kề trong đó có hộ ông Trần Văn Triệu, nên ngày 13/3/2023 ông Hoàng Viết Tuấn được cấp đổi lại GCNQSD đất ngày 13/3/2023 theo hiện trạng ranh giới mà các hộ liền kề trong đó có gia đình ông Trần Văn Triệu xác nhận.

Ranh giới đất giữa gia đình Triệu và gia đình ông Tuấn là hộ liền kề được xác định theo thỏa thuận trong biên bản nêu trên. Nên có đủ cơ sở xác định vị trí mốc giới theo kết quả đo đạc khi ông Tuấn làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ông Triệu ký xác nhận. Việc gia đình ông Trần Văn Triệu sử dụng và vây lưới sắt B40, đóng cột bê tông thép trên phần diện tích đất của chị Hoa, anh Cường đã mua xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất.

Nay chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường đề nghị Tòa án xác định diện tích 28,4m² đất ở nông thôn trị giá theo kết quả định giá tài sản ngày 22/5/2025 là **85.200.000** đồng, tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 nằm trong diện tích

120,1m² đất ở nông thôn tại địa chỉ thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh) đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) xác nhận chỉnh lý biên động ngày 24/7/2024 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 538224, số vào sổ cấp GCN: CN00437, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang cấp ngày 15/4/2024 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường. Buộc ông Trần Văn Triệu phải tháo dỡ hàng rào B40, cột bê tông mà ông Triệu tạo dựng trái phép trên diện tích đất nêu trên để chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường sử dụng đất theo đúng ranh giới được cấp GCNQSD đất là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật cần chấp nhận.

[3] *Về tiền chi tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án chị Hoa, anh Cường đã nộp tổng số tiền chi tố tụng là **15.000.000** đồng, số tiền này Tòa án đã chi cho Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và Hội đồng định giá tài sản ngày 22/5/2025 và thanh toán với công ty đo đạc HTU Hồng Quang. Tòa án đã thanh toán xong với chị Hoa, anh Cường. Do yêu cầu khởi kiện của chị Hoa, anh Cường được Tòa án chấp nhận, nên cần buộc ông Trần Văn Triệu phải hoàn trả chị Hoa, anh Cường số tiền chi phí tố tụng trên là phù hợp với quy định tại Điều 158, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về án phí*: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do chị Hoa, anh Cường được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường số tiền **2.250.000** đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003856 ngày 08/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4- Bắc Ninh).

Buộc ông Trần Văn Triệu phải chịu **4.260.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Căn cứ Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 158; Điều 166; Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 272; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a khoản 1 Điều 107; khoản 1 Điều 163; khoản 2 Điều 164; Điều 166, Điều 168, Điều 174, Điều 175; Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 170; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Khoản 5 Điều 26; khoản 1 Điều 31; khoản 1 Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường. Xác nhận diện tích 28,4m² đất ở nông thôn, trị giá **85.200.000** đồng (Tám mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng) là các điểm **AA2A3A4GH** tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 nằm trong diện tích 120,1m² đất ở nông thôn tại địa chỉ thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Bãi Cả Đồng Kim, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh) đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Lạng Giang) xác nhận chỉnh lý biên động ngày 24/7/2024 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DO 538224, sổ vào sổ cấp GCN: CN00437, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang cấp ngày 15/4/2024 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Lý Thị Hoa và anh Phan Văn Cường.

Buộc ông Trần Văn Triệu phải trả lại cho chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường diện tích 28,4m² đất ở là các điểm **AA2A3A4GH** trong đó: Cạnh A2A3 dài 7.77m tiếp giáp thửa đất số 164, cạnh A3A4 dài 15,38m tiếp giáp thửa đất số 165, cạnh A4G dài 1,92m tiếp giáp mặt đường đi, cạnh GH dài 14,2m và cạnh HA dài 6,8m cùng tiếp giáp với thửa đất số 17, cạnh AA2 dài 0,65m tiếp giáp thửa đất số 18 và phải tháo dỡ lưới B40 diện tích 30m², 11 cọc bê tông thép trên không gian phần đất 28,4m² để trả lại đất cho chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường. *(có sơ đồ kèm theo)*.

2. *Về tiền chi phí tố tụng*: Buộc ông Trần Văn Triệu phải hoàn trả chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường số tiền tiền chi phí tố tụng là **15.000.000** đồng (Mười lăm triệu đồng).

3. *Về án phí*: Chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị Lý Thị Hoa, anh Phan Văn Cường số tiền **2.250.000** đồng (Hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003856 ngày 08/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4- Bắc Ninh).

Buộc ông Trần Văn Triệu phải chịu **4.260.000** đồng (Bốn triệu, hai trăm sáu mươi nghìn đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm).

4. *Về quyền kháng cáo*: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND Khu vực 4- Bắc Ninh;
- Phòng THADS Khu vực 4- Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Đỗ Thị Quỳnh Hoa