

Bản án số: 22/2025/DS-ST
Ngày: 29/9/2025
V/v: “Tranh chấp
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Việt Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị H Ánh

Bà Nguyễn Thị Sâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Chinh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Phú Thọ tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2024/TLST- DS ngày 02 tháng 01 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2025/QĐST-DS ngày 31/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2025/QĐST-DS ngày 29/8/2025 giữa các Đ sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1959

Địa chỉ: Khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu Đ, xã C, tỉnh Phú Thọ);

Người được bà H ủy quyền là ông Đ, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ. (nay là khu Đ, xã C, tỉnh Phú Thọ);

Bị đơn:

1. Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1950

Địa chỉ: Khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ; (nay là khu Đ, xã C, tỉnh Phú Thọ);

Người được bà N ủy quyền là anh Nguyễn Hữu D, sinh năm 1974 (con của bà N); Địa chỉ: Khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ. (nay là khu Đ, xã C, tỉnh Phú Thọ);

2. Ông Quán Đức B, sinh năm 1963 (đã chết) và bà Trịnh Thị T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ; (nay là khu Đ, xã C, tỉnh Phú Thọ);

Người được bà Trịnh Thị T, anh Quán Đức Đ, chị Quán Thị Đ ủy quyền là anh Quán Đức Đ, sinh năm 1991 (con của ông B, bà T); Địa chỉ: Khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ. (nay là khu Đ, xã C, tỉnh Phú Thọ);

Người làm chứng: Bà Trịnh Thị X, sinh năm 1973

Địa chỉ: Khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ. (nay là khu Đ, xã C, tỉnh Phú Thọ);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 11 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trịnh Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đ thống nhất trình bày:

Năm 2010, gia đình bà H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 13 tại khu 4 xã P (nay là khu Đ, xã C), tỉnh Phú Thọ với diện tích 1.816,7m². Đất nhà bà giáp với các gia đình: bà Trịnh Thị N, ông Quán Đức B, vợ là bà Trịnh Thị T và bà Trịnh Thị X đều ở khu Đ, xã C. Gia đình bà đã sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp với các gia đình liền kề. Đến tháng 4/2022, gia đình bà cùng với các gia đình: bà X, vợ chồng ông B và bà T và gia đình bà N có thống nhất với nhau để hạ mặt bằng đất vì trước kia đất các gia đình là đồi gò cao, mấp mô. Trước khi hạ mặt bằng, gia đình nhà bà cùng gia đình bà X, vợ chồng ông B và gia đình bà N đã thống nhất mốc giới và đường đi mà các gia đình cũng như mọi người đang đi, kể cả hàng rào giáp ranh giữa gia đình nhà bà với gia đình bà X, gia đình ông B và gia đình bà N đều được thống nhất rõ ràng. Đồng thời các gia đình đã thống nhất chốt mốc giới để làm ranh giới cho các bên, tránh sau khi hạ đất xong sẽ bị dịch chuyển mốc giới cũ, lấn chiếm sang đất của nhau, gây mất đoàn kết. Nhưng sau khi hạ đất xong, gia đình bà N và gia đình bà T, ông B đã tự ý chuyển mốc giới cũ đã được thống nhất và lấn chiếm sang đất nhà bà. Cụ thể: Phần đất giáp nhà ông B, bà T đã bị ông B và bà T tự ý chuyển mốc giới lấn sang đất nhà bà khoảng 4,3m; Phần đất giáp gia đình nhà bà N thì gia đình bà N tự ý dịch chuyển mốc giới, cổng nhà bà lại nằm trong phần đất thổ cư nhà bà N.

Sau khi phát hiện các gia đình tự ý dịch chuyển mốc giới lấn chiếm đất của gia đình nhà bà và thay đổi hiện trạng sử dụng đất, bà đã yêu cầu gia đình bà N, gia đình bà T, ông B trả lại cho gia đình bà phần đất đã lấn chiếm, giữ nguyên hiện trạng và mốc giới như ban đầu đã thống nhất nhưng các gia đình không đồng ý. Bà đã có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã M cũ giải quyết, hòa giải. Tại buổi làm việc với Ủy ban nhân dân xã, các gia đình vẫn không nhất trí trả lại đất cho gia đình bà và không đồng ý giữ nguyên hiện trạng như trước khi hạ đất đã thống nhất. Cụ thể đường thẳng biên giới giáp đất với nhà ông B địa phương đo sai 2,90m sang đất của ông T; Cổng đi của gia đình anh D xây nhà

trái phép trên đất tranh chấp lấn công đi của ba hộ, phần nhà mới xây của anh D cách bức tường rào xây gạch chỉ khoảng 50cm mà phần bức tường rào xây gạch chỉ này xây lấn ra phía đường đi ba hộ.

Bà H và ông Đ đều khẳng định gia đình bà N xâm lấn sang phần đất thổ cư của ông T và bà H khoảng 100m². Hộ ông B, bà T lấn sang phần đất hộ ông T khoảng 20m².

Đo chiều phía Đ giáp với thổ cư của ông B và của bà X từ điểm mốc tiếp giáp với thửa số 268 đến mốc giới thửa 288 đủ 43,59m là chính xác, không có điểm 2,9m sang đất thổ cư của gia đình bà.

Gia đình bà H đề nghị cơ quan chức năng trả lại đường công đi của ba hộ đúng vị trí cũ để tránh việc về mai sau lại tranh chấp vì hiện giờ hộ bà N xây tường rào bằng gạch chỉ xây lấn chiếm vào đất đường đi của ba hộ.

Nay bà H khởi kiện đến Tòa án yêu cầu các bị đơn sử dụng đúng mốc giới theo bìa đồ, theo bản đồ đã được cấp cho các bị đơn để trả lại đủ đất cho gia đình bà theo giấy chứng nhận mà gia đình bà H được cấp gia đình bà thì còn thiếu 43m², bà nhận thấy còn thiếu ở điểm vòng cung từ điểm 1 đến điểm 5.

Bị đơn bà Trịnh Thị T và ông Quán Đức B (đã chết) nên những người thừa kế của ông B thống nhất ủy quyền cho anh Quán Đức Đ trình bày: Gia đình anh có thửa đất số 269, tờ bản đồ số 13, diện tích 1227,5m², tại khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trịnh Thị T và ông Quán Đức B. Đất nhà anh giáp với đất nhà bà H. Khoảng đầu năm 2022, gia đình anh có mức đất, hạ mặt bằng như các gia đình trên để sử dụng. Nhà bà H mức đất trước gia đình nhà anh, trước khi mức đất, 2 gia đình đã xác định ranh giới bằng 1 vớ đất, sau khi mức đất, vớ đất này hiện nay vẫn còn, nhưng bà H không nhất trí với mốc giới mà 2 gia đình đã thống nhất trước khi mức đất, mà muốn dưới chân vớ đất chéo xê dịch sang đất nhà anh 1,5m, gia đình anh không nhất trí. Sau đó, uỷ ban xã, uỷ ban huyện đã kiểm tra, cắm lại mốc giới cho các hộ gia đình sử dụng theo đúng bìa đồ đã được cấp, gia đình anh cũng nhất trí với mốc giới mà uỷ ban xã, uỷ ban huyện đã kiểm tra, nhưng bà H không đồng ý mà nói gia đình anh lấn chiếm đất thì anh không nhất trí yêu cầu của bà H vì gia đình anh đang sử dụng đất đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

- Bà Trịnh Thị N và người được bà N ủy quyền là anh Nguyễn Hữu D trình bày: Gia đình anh có thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13, diện tích 2705,5m², tại khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà Trịnh Thị N và ông Nguyễn Minh Đức (Ông Đức đã chết 21/3/2022 âm lịch). Đất nhà anh không giáp với đất nhà bà H, mà cách đất gia đình bà H 1 con đường đi chung. Khoảng đầu năm 2022, gia đình anh có mức đất, hạ mặt bằng để sử dụng. Việc mức đất gia đình anh thực hiện đúng theo đúng mốc giới bà H đã đóng cọc, chằng dây vì gia đình anh mức đất sau cùng. Sau khi mức đất, thì không còn con đường đi chung, nên 4 gia đình gồm gia đình bà H, gia đình bà T, gia đình bà Trịnh Thị X và gia đình anh có góp tiền (Mỗi gia đình 1.500.000đ) để đề nghị đơn vị đo đạc độc lập, kiểm tra

đo, xác định lại con đường theo bản đồ. Sau khi đo, thì xác định được gia đình anh có mức vào phần đường đi chung, sau đó gia đình anh đã trả lại con đường theo đúng vị trí mà đơn vị đo đạc đã kiểm tra. Nhưng bà H không nhất trí với vị trí con đường mà đơn vị đo đạc đã đo. Sau đó bà H đề nghị UBND xã M kiểm tra lại đất nhà bà H, uỷ ban xã đã kiểm tra, cắm mốc giới và bàn giao mốc giới cho các gia đình sử dụng theo bản đồ và bìa đồ mà các gia đình đã được cấp, nhưng bà H không nhất trí với mốc giới mà uỷ ban xã đã kiểm tra, mà vẫn cho rằng gia đình anh đang lấn ra đường đi chung, để đường đi lấn vào đất nhà bà H thì anh không nhất trí yêu cầu của bà H, vì hiện nay gia đình anh đang sử dụng đúng mốc giới, chỉ giới với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình anh.

Đối với bức tường rào xây gạch chỉ cũng như ngôi nhà của gia đình anh đã xây dựng theo đúng chỉ giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh chứ không xây dựng lấn chiếm đường đi của ba hộ.

Người làm chứng: Bà Trịnh Thị X trình bày: Ranh giới chỉ giới thửa đất nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà như thế nào thì bà sử dụng như thế, bà không có ý kiến gì khác.

Tại biên bản xác minh ngày 04/7/2025 đối với ông Tạ Duy K – Cán bộ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai C có quan điểm: Theo kết quả dẫn đặc của bà Trịnh Thị H thì diện tích đất của ông Bùi Văn T và bà Trịnh Thị H có hiện trạng sử dụng đất của ông T và bà H không đúng với vị trí, tọa độ các điểm mốc đã cấp cho ông T và bà H đối với thửa đất 253, tờ bản đồ số 13, diện tích 1816,7m², địa chỉ: khu Đ, xã M, huyện C (nay là khu Đ, xã C, tỉnh Phú Thọ) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/9/2010.

Tại sơ đồ hiện trạng thửa đất của ông Bùi Văn T và bà Trịnh Thị H do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập thể hiện: Tổng diện tích ông T, bà H đang sử dụng là 1773,7m². Sơ đồ trên là do bà H tự dẫn đặc ngày 27/3/2024, không đúng chỉ giới đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông T.

Tại biên bản xem xét, thẩm định và định giá tài sản ngày 27/3/2024 thể hiện:

Thửa đất số 253, tờ bản đồ số 15 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bùi Văn T và bà Trịnh Thị H, diện tích 1816,7m². Đo hiện trạng theo các chỉ giới, mốc giới được bà H, ông Đ tự dẫn đặc cho đơn vị đo vẽ nên có diện tích là 1773,7m² được thể hiện theo chỉ giới 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,21.

Thửa đất số 259, tờ bản đồ số 15, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Minh Đ và bà Trịnh Thị N, diện tích 2705,5m². Đo hiện trạng là 2705,5m² (ONT:400m², CLN:2305,5m²). Theo chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,1.

Diện tích đất đang tranh chấp giữa bà H với hộ ông B là: 22,8m²; với hộ bà Trịnh Thị N là 65,9m², trên đất tranh chấp có 41,51m dài tường rào xây gạch chỉ không trát, cao 1,6m có bồ trụ.

Hiện trạng đường đi chung của các hộ gia đình bà H, ông B, bà T thể hiện như trong sơ đồ tại bản trích đo hiện trạng ranh giới, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đức, bà H, bà X.

Hộ gia đình bà N không đi con đường này nhưng nguyên đơn bà H cho rằng gia đình bà N sau khi mức đất đã sử dụng không đúng mốc giới nên xây tường rào lấn vào đường đi chung này.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 27/3/2024 thể hiện:

Quyền sử dụng 1m² đất ở được định giá 600.000đ/m²; Quyền sử dụng 1m² đất vườn có giá 250.000đ/m²; Tường rào xây gạch chỉ, không trát, có bổ trụ cao trung bình 1,6m, dài: 41,51m, được định giá 350.000đ/m².

Tại biên bản xác minh ngày 30/7/2025, đại diện chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai C có quan điểm: Vào ngày 14/11/2023, văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất (nay là chi nhánh văn phòng đất đai C) nhận được việc phân chia thừa kế, tặng cho tài sản của bà N. Cụ thể, bà N tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Hữu D và chị Quán Thị H diện tích 1015,7m² (ONT: 150m², CLN: 865,7m²), tặng cho chị Nguyễn Thị D diện tích 240,2m² (ONT: 50m², CLN: 190,2m²), tặng cho chị Nguyễn Thị Đ diện tích 280,5m² (ONT: 150m², CLN: 230,5m²), tặng cho chị Nguyễn Thị Đ diện tích 248,6m² (ONT: 50m², CLN: 198,6m²). Căn cứ Quyết định của UBND huyện C, cấp đổi cho bà N diện tích 346,3m² (ONT: 50m², CLN: 296,3m²). Thửa đất số 406, diện tích còn lại là 0m². Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi đó văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện C đang hoàn thiện hồ sơ, thủ tục giấy tờ thì nhận được đơn thư của bà Trịnh Thị H về việc tranh chấp đất đai với bà Trịnh Thị N. Do vậy hồ sơ tặng cho đất của bà N cho những người có tên nêu trên chưa hoàn thiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người có tên ở trang số 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đức, bà N. Nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sử dụng đất của bà N.

Tại bản trích đo hiện trạng ranh giới quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà N, bà H, bà X ngày 19/8/2025 của Công ty TNHH tư vấn tài nguyên môi trường T Minh Quang đã xác định được hộ gia đình bà H, bà N và bà T đều sử dụng đúng diện tích được cấp theo chỉ giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có việc lấn chiếm. Ngoài ra, đã xác định được hộ gia đình bà X đã xâm lấn có diện tích 47,9m² đất ra đường giao thông của ba hộ theo chỉ giới 33,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,34,33. Tuy nhiên bà H, ông Đ không đồng ý cho rằng việc đo đạc, xác định chưa rõ ràng, bức tường rào nhà bà N đã được xây dựng ra bên ngoài, không đúng với đường đi chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 166, 174, 175, 176, 186, 246 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Điều 12, Điều 26 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 17, khoản 3,6 Điều 23, khoản 1,3 Điều 25, khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai 2024; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H về việc bà Trịnh Thị N lấn chiếm sử dụng khoảng 100m² của gia đình bà H. Yêu cầu bà N sử dụng đúng mốc giới theo bìa đồ, theo bản đồ đã được cấp cho bà N để trả lại đủ đất cho gia đình bà H theo giấy chứng nhận mà gia đình bà H được cấp khoảng 100m²; Buộc bà N phải tháo dỡ bức tường rào xây gạch chỉ dài 41,51m xây lấn ra phía đường đi ba hộ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H về việc gia đình ông Quán Đức B, bà Trịnh Thị T lấn chiếm 20m² đất và trả lại diện tích đất.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trịnh Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ định giá tài sản và đo vẽ số tiền 16.039.257đ (Mười sáu triệu không trăm ba mươi chín nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng). Xác nhận bà H đã nộp đủ số tiền trên.

4. Về án phí: Bà H được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, được thẩm tra tại phiên tòa hôm nay, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về quyền sử dụng đất, đây là tranh chấp thuộc quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu Đ, xã C, tỉnh Phú Thọ). Căn cứ điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ).

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà Trịnh Thị H khởi kiện bà Trịnh Thị N xâm lấn sang phần

đất thô cư của gia đình bà H khoảng 100m² và bức tường rào xây gạch chỉ của gia đình bà N dài 41,51m xây lấn ra phía đường đi ba hộ. Hộ ông Quán Đức B - bà Trịnh Thị T lấn sang phần đất gia đình bà H khoảng 20m², Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào nguồn gốc phần diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Trịnh Thị H đối với bà Trịnh Thị N, ông Quán Đức B – bà Trịnh Thị T:

- Ngày 07/9/2010, gia đình ông Bùi Văn T và bà Trịnh Thị H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 13 tại khu 4 xã P(nay là khu Đ, xã C), tỉnh Phú Thọ với diện tích 1.816,7m² (Theo chỉ giới 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,21) là đúng quy định của pháp luật.

- Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13, diện tích 2705,5m² tại khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà Trịnh Thị N và ông Nguyễn Minh Đ (Ông Đ đã chết 21/3/2022 âm lịch). Thửa đất trên được bà N làm hợp đồng tặng cho các con nhưng trong quá trình làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận đất thì phát sinh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H và bà N nên vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho các con của bà N. Nên hiện tại thửa đất trên vẫn mang tên bà N.

(Theo chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,1.)

- Thửa đất số 269, tờ bản đồ số 13, diện tích 1227,5m² tại khu Đ, xã M, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng Quán Đức B và bà Trịnh Thị T.

Về ranh giới, mốc giới thửa đất giữa bà H, bà N, bà T thể hiện: Nhà bà H và bà N cách nhau ranh giới là 01 con đường, cũng như gia đình bà T có thửa đất giáp với đất của bà H. Theo bản đồ địa chính các gia đình đã sử dụng để làm lối đi chung. Quá trình sử dụng đất do trước kia là phần đất trên cao nên các gia đình đã hạ thấp đất xuống, trong đó gia đình bà H đã hạ phần đất của bà H trước, sau đó các hộ liền kề bà N, bà T hạ phần đất sau.

Đến tháng 4/2022, gia đình bà H cùng với các gia đình: bà X, vợ chồng ông B - bà T và gia đình bà N có thống nhất với nhau để hạ mặt bằng đất vì trước kia đất các gia đình là đồi gò cao, mấp mô. Trước khi hạ mặt bằng, gia đình nhà bà H cùng gia đình bà X, vợ chồng ông B và gia đình bà N đã thống nhất mốc giới và đường đi mà các gia đình cũng như mọi người đang đi, kể cả hàng rào giáp ranh giữa gia đình nhà bà H với gia đình bà X, gia đình ông B và gia đình bà N đều được thống nhất rõ ràng. Đồng thời các gia đình đã thống nhất chốt mốc giới để làm ranh giới cho các bên, tránh sau khi hạ đất xong sẽ bị dịch chuyển mốc giới cũ, lấn chiếm sang đất của nhau. Việc thống nhất này không có sự chứng kiến của chính quyền địa phương để ghi nhận lại. Nhưng sau khi hạ xong, bà H cho rằng gia đình bà N và gia đình bà T, ông B đã tự ý chuyển mốc giới cũ đã được thống nhất và lấn chiếm sang đất nhà bà H. Cụ thể: Phần đất giáp nhà ông B, bà T đã bị ông B và bà T tự ý chuyển mốc giới lấn sang đất nhà bà H khoảng 4,3m; Phần đất giáp gia đình nhà bà N thì gia đình bà N tự ý dịch chuyển mốc giới,

cổng nhà bà H lại nằm trong phần đất thổ cư nhà bà N. Các gia đình đã đề nghị đơn vị đo đạc độc lập, kiểm tra đo, xác định lại con đường theo bản đồ. Sau khi đo, thì xác định được gia đình bà N có mức vào phần đường đi chung, sau đó gia đình bà N đã trả lại con đường theo đúng vị trí mà đơn vị đo đạc đã kiểm tra. Nhưng bà H không nhất trí với vị trí con đường mà đơn vị đo đạc đã đo. Bà H có đề nghị UBND xã M kiểm tra lại đất nhà bà H, ủy ban xã đã kiểm tra, cắm mốc giới và bàn giao mốc giới cho các gia đình sử dụng theo bản đồ và bìa đồ mà các gia đình đã được cấp, nhưng bà H không nhất trí với mốc giới mà ủy ban xã đã kiểm tra, mà vẫn cho rằng gia đình bà N đang sử dụng đất lấn chiếm vào diện tích của bà H có diện tích 100m², bức tường rào xây gạch chỉ dài 41,51m xây ra phần đường đi chung của ba hộ.

Quá trình Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2024 bà H cũng như ông Đ là người đại diện theo ủy quyền đều cho rằng ranh giới phần đất phía sau nhà bà H không giáp ranh với thửa đất 268 (533,9m² đất LNK) nên bà H tự dẫn đạc các mốc giới khiến diện tích đất bà H bị giảm từ 1816,7m² xuống còn 1773,7m². Việc bà H tự dẫn đạc này không đúng với các tọa độ các điểm mốc giới tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H cũng như các hộ liền kề.

Ngày 19/8/2025 Tòa án đã xem xét, thẩm định đối với hiện trạng sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Bản trích đo hiện trạng ranh giới, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Nguyễn Minh Đức, bà Trịnh Thị H của Công ty TNHH tư vấn tài nguyên môi trường Minh Quang*). Xác định được mốc giới, chỉ giới, tọa độ của gia đình bà H, bà N đang sử dụng đúng mốc giới, diện tích được giao, không có sự lấn chiếm của bà N đối với gia đình bà H; Đồng thời tại chỉ giới 30, 31 (đã cấp cho gia đình bà H) tiếp giáp với thửa đất 268 (533,9m² đất LNK) chứ không phải là thửa đất nào khác như việc bà H tự dẫn đạc ngày 27/3/2024. Bà H, ông Đ đều cho rằng mặc dù đã được đơn vị đo đạc xác định đúng vị trí tọa độ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T - bà H nhưng bà H, ông Đ chưa thấy rõ ràng, giữa thửa đất 253 của bà H và thửa đất 268 còn có một lối đi rộng khoảng 3m của hộ ông Quán Đức B và bà Trịnh Thị X nên bà H không thừa nhận diện tích đất của bà H tiếp giáp với thửa đất 268. Tuy nhiên lời trình bày của bà H không phù hợp tài liệu là bản đồ địa chính VN 2000 và bản đồ 299 nên không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với bức tường rào xây gạch chỉ dài 41,51m của nhà bà Trịnh Thị N (theo chỉ giới từ 16, 17, 18, 19, 20) bà H trình bày bà N xây lấn, đẩy ra phía đường đi ba hộ là bà Trịnh Thị H, bà Trịnh Thị X, bà Trịnh Thị T. Tuy nhiên qua kiểm tra đo đạc bức tường này hiện đang sử dụng theo đúng chỉ giới được cấp cho gia đình bà N. Hơn nữa nếu có việc xây dựng lấn vào diện tích của 03 hộ là lối đi chung thuộc quyền quản lý của UBND xã C, tỉnh Phú Thọ.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng: Việc bà Trịnh Thị H khởi kiện yêu cầu bà Trịnh Thị N lấn chiếm sử dụng khoảng 100m² của gia đình bà H. Yêu cầu bà N sử dụng đúng mốc giới theo bìa đồ, theo bản đồ đã được cấp cho bà N để trả

lại đủ đất cho gia đình bà H theo giấy chứng nhận mà gia đình bà H được cấp khoảng 100m²; Buộc bà N phải tháo dỡ bức tường rào xây gạch chỉ dài 41,51m xây lấn ra phía đường đi ba hộ; Gia đình ông Quán Đức B, bà Trịnh Thị T lấn chiếm 20m² đất là hoàn toàn không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: Bà Trịnh Thị H phải chịu số tiền 16.039.257đ (Mười sáu triệu không trăm ba mươi chín nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận bà Trịnh Thị H đã nộp đủ số tiền 16.039.257đ (Mười sáu triệu không trăm ba mươi chín nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng).

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên do bà H là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 217, Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 17; Điều 26; Khoản 1 Điều 236 của Luật đất đai năm 2024;

Điều 166, 174, 175, 176, 186, 246 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Điều 12, Điều 26; Luật đất đai năm 2013; Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H về việc bà Trịnh Thị N lấn chiếm sử dụng khoảng 100m² của gia đình bà H. Yêu cầu bà N sử dụng đúng mốc giới theo bìa đỏ, theo bản đồ đã được cấp cho bà N để trả lại đủ đất cho gia đình bà H theo giấy chứng nhận mà gia đình bà H được cấp khoảng 100m²; Buộc bà N phải tháo dỡ bức tường rào xây gạch chỉ dài 41,51m xây lấn ra phía đường đi ba hộ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H về việc gia đình ông Quán Đức B, bà Trịnh Thị T lấn chiếm 20m² đất và yêu cầu trả lại diện tích đất.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trịnh Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ định giá tài sản và đo vẽ số tiền 16.039.257đ (Mười sáu triệu không trăm ba mươi chín nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng). Xác nhận bà H đã nộp đủ số tiền trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

5. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đ sự có mặt được quyền kháng cáo; Đ sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15

ngày kể từ ngày được giao Bản án hoặc Bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

T 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 và 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 Phú Thọ;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 6 – Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các Đ sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Việt Dũng