TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2025/DS-PT
Ngày: 15 - 5 - 2025
V/v đòi lại đất bị lấn chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Bá Lưu

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương; Bà Hoàng Thị Thanh Nhàn

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Võ Thị Như Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Diệu Thúy - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2024/TLPT-DS ngày 28/11/2024 về việc "đòi lại đất bị lấn chiếm", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 483/2024/QĐ-PT ngày 25/12/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Trần Quang L, sinh năm 1980; nơi cư trú: khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Người được uỷ quyền: Anh Nguyễn Trọng H; nơi cư trú: A H, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

- *Bị đơn*: Anh Trần Hoàng N, sinh năm 1989; nơi cư trú: khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt không có lý do.

Người kháng cáo: bị đơn anh Trần Hoàng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn anh Trần Quang L trình bày*: Ngày 23/7/2015 anh được UBND thị xã B, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB115165, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02408 thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19, diện tích 47,9m^2 (thửa đất có 7,2m^2 đất ở nằm trong quy hoạch giao thông). Thửa đất của anh trước đây tách từ thửa đất số 210 khi vợ chồng ly hôn. Tháng 11/2019 vì hoàn cảnh khó khăn nên anh đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan. Năm 2022 anh về nước và làm nhà, khi đo lại diện tích đất để làm nhà thì phát hiện thửa đất của anh đã bị gia đình anh Trần Hoàng N lấn chiếm với diện tích chiều ngang 42 cm, chiều dài

12,05cm, tổng diện tích bị lấn là 5,06m^2. Thửa đất số 210 anh N nhận chuyển nhượng lại từ chị H1 vợ củ của anh. Anh đã nhiều lần yêu cầu anh N tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm để trả lại đất cho anh, cũng đã được hoà giải ở địa phương nhưng không thống nhất được phương án giải quyết. Vì vậy anh làm đơn khởi kiện yêu cầu anh N trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm, theo kết quả thẩm định của Toà án là 5,7m^2 nhưng do anh N đã xây dựng nhà kiên cố nên anh đề nghị thanh toán bằng tiền 120.000.000 đồng.

* *Bị đơn anh Trần Hoàng N trình bày:* Năm 2015 anh có nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất của chị H1 (vợ củ anh L) và đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 210, tờ bản đồ số 19, diện tích 68,1m^2. Do thửa đất liền kề với thửa đất của anh L nên khi xây nhà do yếu tố khách quan vô tình đã xây dựng trên phần đất của anh L. Nay nhà đã xây dựng kiên cố không thể tháo dỡ được. Anh chấp nhận hoàn trả cho anh L số tiền 80.000.000 đồng đến 90.000.000 đồng. Nếu anh L không nhất trí thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ các Điều 163, khoản 2 Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBNTQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

1. Chấp nhận nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Quang L. Buộc bị đơn anh Trần Hoàng N phải bồi hoàn cho anh Trần Quang L1 bằng tiền (VNĐ) 120.000.000 đồng *(Một trăm hai mươi triệu đồng)*là giá trị tương ứng với phần diện tích đất 5,7m^2 thuộc quyền sở hữu của anh Trần Quang L mà anh Trần Hoàng N đã lấn chiếm, sử dụng tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 tại khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Vị trí và kích thước các cạnh của phần diện tích đất lând chiếm được mô tả cụ thể theo sơ đồ hiện trạng được đo vẽ ngày 16/8/2024 kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai)

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 29/10/2024, anh Trần Hoàng N có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

Quá trình giải quyết phúc thẩm, tại phiên tòa ngày 31/3/2025 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận: anh L sẽ giao lại diện tích 5,7 m^2 đất, phần đất mà anh N đã xây dựng nhà lấn chiếm sang phần đất của anh L cho anh N, anh N có trách

nhiệm giao lại số tiền 80.000.000 đồng cho anh L, tại phiên tòa ngày 31/3/2025 anh N đã giao cho anh L số tiền 40.000.000 đồng và hẹn ngày 21/4/2025 giao tiếp số tiền 40.000.000 đồng còn lại tuy nhiên, đến nay anh N vẫn không thực hiện đúng như thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm buộc anh N phải hoàn trả 120.000.000 đồng là giá trị của 5,7 m^2 đất mà anh N lấn chiếm của anh L, anh N đã giao 40.000.000 đồng số tiền 80.000.000 đồng còn lại anh N phải giao đủ. Bị đơn vắng mặt không có lý do. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Hoàng N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Trần Hoàng N đúng theo quy định, trong thời hạn luật định nên căn cứ Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Trần Hoàng N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo biên bản xem xét, thẩm định, định giá ngày 16/8/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm, thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 của anh Trần Quang L và thửa đất số 210, tờ bản đồ số 19 của anh Trần Hoàng N tại khu phố A, thị xã B, tỉnh Quảng Bình liền kề nhau. Quá trình sử dụng và xây dựng nhà ở anh N đã thừa nhận vô tình lấn sang thửa đất của anh L với diện tích đất lấn chiếm 5,7m^2. Do đó, anh L khởi kiện yêu cầu anh N trả lại diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ. Tuy nhiên, hiện tại phần diện tích đất bị lấn chiếm anh N đã xây dựng nhà kiên cố 05 tầng nên không thể tháo dỡ được. Vì vậy, xét ý kiến của các bên thống nhất bồi hoàn giá trị bằng tiền là hoàn toàn phù hợp.

Quá trình giải quyết tại phúc thẩm tại phiên tòa ngày 31/3/2025 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận anh L sẽ giao lại diện tích 5,7 m^2 đất theo biên bản xem xét thẩm định, định giá ngày 16/8/2024 cho anh N là phần đất mà anh N đã xây dựng công trình lấn chiếm sang phần đất của anh L. Anh N có trách nhiệm giao lại số tiền 80.000.000 đồng cho anh L, ngày 31/3/2025 anh N đã giao cho anh L số tiền 40.000.000 đồng và hẹn đến ngày 21/4/2025 sẽ giao tiếp số tiền 40.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 21/4/2025 anh N không đến và không

thực hiện như thỏa thuận cho đến ngày xét xử phúc thẩm 15/5/2025 anh N vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do và cũng không tiếp tục thực hiện thỏa thuận đã cam kết nên không thể công nhận sự thỏa thuận giữa anh N và anh L. Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy hội đồng xét xử xét thấy: Về giá trị bồi thường phía anh N mặc dù không đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng nhưng tại cấp sơ thẩm cũng như ở giai đoạn phúc thẩm không có ý kiến về việc yêu cầu định giá lại, không cung cấp được giá đất của cơ quan có thẩm quyền đối với các thửa đất tại khu vực nói trên hoặc các thửa đất khác có vị trí tương đương thấp hơn giá của Hội đồng định giá để Hội đồng xét xử xem xét. Theo kết quả thẩm định giá đối với diện tích đất đang tranh chấp là 216.000.000 đồng nhưng anh L chỉ yêu cầu anh N bồi hoàn số tiền 120.000.000 đồng. Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét đề nghị mà anh L đưa ra để buộc anh N phải bồi hoàn cho anh L số tiền 120.000.000 đồng là phù hợp, đúng quy định. Dó đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh N. Anh N đã giao cho anh L số tiền 40.000.000 đồng, buộc anh N tiếp tục bồi hoàn cho anh L số tiền 80.000.000 đồng.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Trần Hoàng N phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Hoàng N giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình:

Căn cứ các Điều 163, khoản 2 Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBNTQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

1. Chấp nhận nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Quang L: Buộc bị đơn anh Trần Hoàng N phải bồi hoàn cho anh Trần Quang L1 bằng tiền (VNĐ) 120.000.000 đồng *(Một trăm hai mươi triệu đồng),* anh N đã giao cho anh L số tiền 40.000.000 đồng, buộc anh N có nghĩa vụ tiếp tục bồi hoàn cho anh L số tiền 80.000.000 đồng là giá trị tương ứng với phần diện tích đất 5,7m^2 thuộc quyền sử dụng của anh Trần Quang L mà anh Trần Hoàng N đã lấn chiếm, sử dụng tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 tại khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vị trí và kích thước các cạnh của phần diện tích đất lấn chiếm được mô tả cụ thể như sau:

- Phía Tây giáp đường giao thông từ điểm 2 đến điểm 3 dài 0,35 m;
- Phía Bắc giáp thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 từ điểm 3 đến điểm 8 dài 11,92 m;

- Phía Đông giáp thửa đất số 211, tờ bản đồ số 19 từ điểm 8 đến điểm 9 dài 0,6 m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 210 tờ bản đồ số 19 từ điểm 9 đến điểm 2 dài 11,9m.

Anh N được quyền sử dụng phần đất 5,7m^2 (có vị trí tứ cận như đã nêu trên) cắt từ phần đất của anh L tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 19 tại khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Có sơ đồ kèm theo)

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền , hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền còn chưa thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N1 quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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 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.

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Trần Hoàng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0003438 ngày 15/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình .

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh QB;
- TAND thị xã Ba Đồn;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

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

(đã ký)

Võ Bá Lưu