TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2026/DS-ST
Ngày: 14 - 8 - 2026
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 2 – BẮC NINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thân Văn Nhàn, bà Nguyễn Thị Lại.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Chu Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Anh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 14/8/2026 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 336/2025/TLST- DS ngày 03/11/2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2026/QĐST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2026/QĐST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 94/2026/QDST-DS ngày 03/8/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc L, sinh năm 1980. Địa chỉ: TDP Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh.

CCCD số: 024080016188; Cấp ngày: 10/12/2022; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Ngô Đức H, sinh năm 1978. Địa chỉ: TDP Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Bình M, sinh năm 1987. Địa chỉ: TDP Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt, xin xử vắng mặt)

2. Bà Tạ Thị O, sinh năm 1981. Địa chỉ: TDP Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt, xin xử vắng mặt)

3. UBND phường N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt, xin xử vắng mặt)

Do bà Nguyễn Thị L1 - Chức vụ: chuyên viên là đại diện theo uỷ quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L trình bày:

Vào thời điểm trước năm 1970 hộ gia đình ông H được thôn Đ giao cho QSĐ thửa đất số 261 tờ bản đồ số 02 diện tích 496,7m^2. địa chỉ nay là TDP Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh.

Năm 2010 ông được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BĐ 291613 ngày 19/11/2010 mang tên người sử dụng ông Nguyễn Khắc L.

Vào thời điểm đầu năm 2013 ông có chuyển nhượng của ông Ngô Đức H quyền sử dụng đất mặt tiền là 4,5m; mặt hậu là 6,8m chiều dài hết đất; diện tích cụ thể thì ông không nắm được. Giá tiền là 330.000.000đ ông đã nhận đủ số tiền trên vào thời điểm ông H có sổ đỏ và đã bàn giao đất cho ông H; ông H đã xây dựng nhà trên đất và ở từ năm 2016 đến nay.

Sau khi đã thống nhất mua bán thì ông đưa bìa đỏ số BĐ 291613 cho ông H để đi làm thủ tục chuyển nhượng và tách thửa đất. Việc mua bán giữa ông và ông H được lập hợp đồng bằng văn bản có chứng thực tại UBND xã Q. Hợp đồng mà ông cung cấp cho Toà là do UBND phường Q cung cấp cho ông.

Đến ngày 15/5/2013 ông và ông H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. UBND huyện V đã cấp GCNQSDĐ số BO 127391 ngày 15/5/2013 đối với thửa đất số 361 tờ bản đồ số 02, diện tích 346,5m2 cho người sử dụng ông Nguyễn Khắc L do ông H nhận của UBND huyện và đưa lại cho ông. Việc UBND huyện V cấp GCNQSDĐ cho ông và ông H là đúng quy định của pháp luật, đúng nội dung mua bán, đúng diện tích đã bán..

Năm 2016 ông H nhận bàn giao đất và xây nhà cấp 4 mái tôn khung sắt và xây tường bao như hiện nay.

Sau khi ông H xây dựng nhà năm 2016 thì ông đã phát hiện việc ông H xây dựng lấn chiếm sang đất nhà ông, ông có yêu cầu ông H xây thụt vào nhưng ông H không đồng ý mà cho rằng ông H đã xây đứng diện tích được cấp bìa đỏ.

Đến tháng 5/2025 ông đã làm đơn ra UBND phường Q và được UBND phường hoà giải nhưng không thành nên ông làm đơn khởi kiện.

Căn cứ ông khởi kiện là: Căn cứ vào giấy chứng nhận đã cấp cho ông và ông H thì ông H đã xây lấn sang đất nhà ông 9,2m^2.

Khi làm đơn khởi kiện, ông yêu cầu vợ chồng ông H phải tháo dỡ di dời 35m2; quá trình giải quyết vụ án, ông đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu tòa án buộc vợ chồng ông Ngô Đức H và bà Tạ Thị O phải tháo dỡ di dời công trình xây dựng lấn chiếm trên diện tích 9,2m^2 và trả lại diện tích 9,2m^2 đất lấn chiếm cho thuộc thửa đất số 261 tờ bản đồ số 02 diện tích 346,5m^2 số vào sổ:

CH00734, GCN số BO 127391 được UBND huyện V cấp ngày 15/3/2013 cho Nguyễn Khắc L.

Tại phiên toà, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Về chi phí định giá và thẩm định tại chỗ, thuê đơn vị tư vấn đo đạc kỹ thuật quyết toán hết tổng cộng 14.250.000 đồng, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Ngô Đức H trình bày:

Vào thời điểm cuối năm 2012 ông H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc L 150,2m^2 thuộc một phần của QSĐ thửa đất số 261 tờ bản đồ số 02 diện tích 496,7m^2; địa chỉ nay là TDP Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh có cạnh như sau:

Cạnh tiếp giáp với đường đi của tổ dân phố là 4,5m;

Cạnh phía cuối đất tiếp giáp đất nông nghiệp là 6,8m;

Cạnh tiếp giáp với nhà ông L là 30,84m;

Cạnh tiếp giáp với rãnh nước là 18,4m và tiếp giáp với đất nông nghiệp của ông Q là 10,5m;

Giá tiền là 330.000.000đ. Tôi đã thanh toán đủ cho ông L.

Khoảng đầu năm 2013 ông H nhận được giấy chứng nhận QSDĐ nhưng qua kiểm tra ông H thấy thiếu khoảng 35m^2 diện tích so với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (vị trí thiếu ở phía giáp ranh với nhà ông L) nên ông H đã yêu cầu UBND huyện V đổi lại và UBND huyện V đã đổi lại cho ông H giấy chứng nhận QSDĐ mới số BO 127390 ngày 15/5/2013 đối với thửa đất số 283 tờ bản đồ số 02, diện tích 158m^2 mang tên ông Ngô Đức H.

Năm 2016 ông H nhận bàn giao đất và xây nhà cấp 4 mái tôn khung sắt và xây tường bao như hiện nay.

Diện tích ông H nhận bàn giao là bằng mới diện tích hiện ông H đang sử dụng.

Quá trình sử dụng ổn định không có tranh chấp. Đến tháng 5/2025 thì phát sinh tranh chấp, ông L đã làm đơn ra UBND phường Q và được U nhưng ông H không đồng ý với yêu cầu của ông L.

Căn cứ ông H đưa ra là: Ông H đã sử dụng đúng với diện tích mua và được cấp GCNQSDĐ số BO 127390 ngày 15/5/2013.

Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bình M trình bày:

Bà M kết hôn với ông L năm 2008. Sau khi kết hôn bà về chung sống với ông L ngay ở thửa đất số 361 tờ bản đồ số 02, diện tích 346,5m^2; địa chỉ nay là

TDP Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh. Năm 2010 ông L được UBND huyện V cấp giấy CNQSDĐ số BĐ 291613 ngày 19/11/2010 mang tên người sử dụng ông Nguyễn Khắc L. Tài sản này là tài sản riêng của chồng bà ông Nguyễn Khắc L không liên quan gì đến bà M. Tài sản trên phần đất tranh chấp là do ông Ngô Đức H xây dựng.

Bà M nhất trí với trình bày của ông L, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Do công việc bận, bà M xin vắng mặt khi hoà giải và xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tạ Thị O trình bày:

Bà O là vợ của ông Ngô Đức H, Thời điểm bà về làm dâu năm2001 thì thửa đất này chưa có. Đến năm 2012, ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Khắc L (con bà Nguyễn Thị C) bà chỉ được nghe qua lời ông H kể lại và người trực tiếp mua bán thửa đất trên là ông H, bà không biết việc mua bán, chuyển nhượng trên. Tài sản trên đất do vợ chồng bà tạo lập. Nay quan điểm của bà là đồng ý với ý kiến trình bày của chồng bà là ông Ngô Đức H.

Do công việc bận bà O xin vắng mặt khi hoà giải và xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường Nếnh do bà Nguyễn Thị L1 - Chức vụ: chuyên viên là đại diện theo uỷ quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến trình bày như sau:

1. Về nguồn gốc thửa đất và quá trình sử dụng đất:

Vào thời điểm trước năm 1970 gia đình ông L được thôn Đ giao cho QSĐ diện tích 496,7m^2, thửa đất số 261 tờ bản đồ số 02.

Năm 2010 ông L được UBND huyện V cấp giấy CNQSDĐ số BĐ 291613 ngày 19/11/2010 mang tên người sử dụng ông Nguyễn Khắc L.

Năm 2013 ông L chuyển nhượng cho Ngô Đức H mặt tiền là 4,5m; mặt hậu là 6,8m chiều dài hết đất và đã bàn giao đất cho ông H; ông H đã xây dựng nhà trên đất và ở từ năm 2016 đến nay.

Ngày 15/5/2013 ông L và ông H đều được cấp GCNQSDĐ. Ông L được UBND huyện V đã cấp GCNQSDĐ số BO 127391 ngày 15/5/2013 đối với thửa đất số 361 tờ bản đồ số 02, diện tích 346,5m^2 cho người sử dụng ông Nguyễn Khắc L. Ông H được UBND huyện V đã cấp GCNQSDĐ số BO 127390 ngày 15/5/2013 đối với thửa đất số 283 tờ bản đồ số 02, diện tích 158m^2 mang tên ông Ngô Đức H.

Năm 2016 ông H nhận bàn giao đất và xây nhà cấp 4 mái tôn khung sắt và xây tường bao như hiện nay.

2. Nhận xét việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông L và ông H.

Trên cơ sở kết quả xác minh của TAND khu vực 2 – Bắc Ninh thì thấy: nguồn gốc đất mà ông H đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng của ông L;

Trước khi chuyển nhượng, ông L đã được UBND huyện V cấp giấy CNQSDĐ số BĐ 291613 ngày 19/11/2010 mang tên người sử dụng ông Nguyễn Khắc L. Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ có hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đảm bảo theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản và được chứng thực tại UBND xã Q (nay là UBND phường N, tỉnh Bắc Ninh). Việc chứng thực đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Từ những kết quả xác minh, thu thập nêu trên cho thấy việc cấp GCNQSDĐ đất cho ông Nguyễn Khắc L và ông Ngô Đức H là đảm bảo đúng trình tự thủ tục, không thuộc trường hợp thu hồi GCNQSDĐ đất theo Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do có nhiều công việc bận, bà L1 xin vắng mặt khi hoà giải và xét xử.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thu thập chứng cứ là kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với tài sản tranh chấp như sau:

Biên bản thẩm định tài sản ngày 08/12/2025.

*Về thông tin thửa đất:

1. Thửa đất số 261 tờ bản đồ số 02, diện tích 346,5m^2 tại TDP Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh.

- Thửa đất có các cạnh giáp ranh như sau:

Phía Nam giáp thửa đất hộ bà Nguyễn Thị V;

Phía Bắc giáp thửa đất hộ anh Ngô Đức H;

Phía Tây giáp đường ngõ xóm của TDP Đạo Ngạn;

Phía Đông giáp đất nông nghiệp.

2. Thửa đất số 283, tờ bản đồ số 02, diện tích 158m^2 tại TDP Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh.

- Thửa đất có các cạnh giáp ranh như sau:

Phía Nam giáp thửa đất hộ ông Nguyễn Khắc L;

Phía Bắc giáp thửa đất hộ bà Nguyễn Thị M1, một phần đất giáp ruộng nông nghiệp hộ ông Nguyễn Xuân Q;

Phía Tây giáp đường N;

Phía Đông giáp đất nông nghiệp.

*Về tài sản trên đất (Phần tài sản nằm trên diện tích đất đang tranh chấp):

- 01 Nhà cấp 4, mái lợp tôn do gia đình ông H xây dựng năm 2016 (nằm trên thửa đất số 283, tờ bản đồ số 02);

- 01 Tường gạch trát xi măng ngăn 2 thửa đất (thửa đất số 383 và thửa đất 261)

- 01 Trụ cổng hình hộp chữ nhật, bề mặt ốp đá, đỉnh trụ có phần trang trí dạng mũ trụ; rộng, hơi loe, cây gạch do gia đình ông H xây dựng năm 2016.

- 01 Cổng innox do gia đình ông H làm năm 2016;

- 01 Bán mái trước nhà cấp 4, mái lợp tôn, vì kéo sắt hộp của gia đình ông H làm năm 2016;

- 01 sân gạch (gạch lát men) nằm phía trước nhà cấp 4 của gia đình ông H do ông H làm năm 2016.

Biên bản định giá tài sản ngày 08/12/2025 (phần trên diện tích đất đang tranh chấp):

*Về đất ở:

Qua tham khảo địa phương, Hội đồng định giá định giá đất ở tại vị trí tranh chấp giữa các bên đương sự tại thời điểm định giá theo giá thị trường có giá: 20.000.000 đồng/m^2.

20.000.000 đồng/m^2 x 158m^2 = 3.160.000.000 đồng

Phần đất tranh chấp 20.000.000 đồng/m^2 x 9.2m^2 = 184.000.000 đồng.

* Về tài sản trên đất:

- 01 Nhà cấp 4, mái lợp tôn do gia đình ông H xây dựng năm 2016 (nằm trên thửa đất số 283, tờ bản đồ số 02) có giá 2.940.000 đồng/m^2, giá trị sử dụng còn 50%; 2.940.000 đồng/m^2 x 64.8m^2 x 50% = 95.256.000 đồng.

Phần tài sản tranh chấp là: 2.940.000 đồng/m2 x 5.4m^2 x 50% = 7.938.000 đồng.

- 01 Tường gạch trát xi măng ngăn 2 thửa đất (thửa đất số 383 và thửa đất 261) và 01 đoạn tường xây trát xi măng nằm giữa trụ cổng của gia đình ông H và trụ cổng gia đình ông L do ông H làm năm 2016 có giá 2.816.000 đồng/1m^3 có giá trị sử dụng còn 50%.

Phần tài sản tranh chấp là: 2.816.000 đồng/1m^3 x (2,52m + 7,6m + 6.08m + 0,37m) x 2.5m x 0.1m x 50% = 5.832.640 đồng.

- 01 Trụ cổng hình hộp chữ nhật, bề mặt ốp đá, đỉnh trụ có phần trang trí dạng mũ trụ; rộng, hơi loe, xây gạch do gia đình ông H xây dựng năm 2016 có giá 2.816.000 đồng/1m^3 có giá trị sử dụng còn 50%.

- 01 Cổng innox do gia đình ông H làm năm 2016;

- 01 Bán mái trước nhà cấp 4, mái lợp tôn, vì kéo sắt hộp của gia đình ông H làm năm 2016 có giá 534.000 đồng/m^2, giá trị sử dụng còn lại 50%;

534.000 đồng/m^2 x 25.6m^2 x 50% = 6.835.200 đồng.

Phần tài sản tranh chấp là: 534.000 đồng/m^2 x 2.7m^2 x 50% = 720.900 đồng

- 01 Mái tôn có diện tích 40.5m^2 do gia đình ông H làm năm 2016, có giá 534.000 đồng/m^2, giá trị sử dụng còn lại 50%;

534.000 đồng/m^2 x 40.5m^2 x 50% = 10.813.500 đồng.

Phần tài sản tranh chấp: 534.000 đồng/m^2 x 1m^2 x 50% = 267.000 đồng.

- 01 sân gạch (gạch lát men) nằm phía trước nhà cấp 4 của gia đình ông H do ông H làm năm 2016 có giá 192.000 đồng/1m^2 có giá trị sử dụng còn 50%.

Phần tài sản tranh chấp: 192.000 đồng/1m^2 x 2,7m^2 x 50% = 259.200 đồng

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất có tranh chấp: 184.000.000 đồng + 7.938.000 đồng + 5.832.640 đồng + 267.000 đồng + 267.000 đồng + 259.200 đồng = 198.563.840đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên tham gia phiên Tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 và Điều 49 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện không đúng các quy định tại Điều 70 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 164, 166, 169, 175, 176, 189, 190 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L đối với bị đơn ông Ngô Đức H. Buộc vợ chồng ông Ngô Đức H và bà Tạ Thị O phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng đã lấn chiếm sang đất nhà ông Nguyễn Khắc L trên diện tích 9,2m^2 để trả lại cho ông Nguyễn Khắc L diện tích đất đã lấn chiếm là 9,2m^2.

Ông Nguyễn Đức H1 phải chịu 14.780.000 đồng chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và đo vẽ kỹ thuật và phải chịu số tiền án phí và 9.928.192 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người liên quan các đương sự theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn có địa chỉ tại phường N, tỉnh Bắc Ninh. Do vậy, theo quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn khởi kiện Yêu cầu Toà án Buộc vợ chồng ông Ngô Đức H và bà Tạ Thị O phải tháo dỡ di dời công trình xây dựng lấn chiếm trên diện tích 9,2m^2 và trả lại diện tích 9,2m^2 đất lấn chiếm cho thuộc thửa đất số 261 tờ bản đồ số 02 diện tích 346,5m^2 số vào sổ: CH00734, GCN số BO 127391 được UBND huyện V cấp ngày 15/3/2013 cho người sử dụng ông Nguyễn Khắc L.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc thửa đất và quá trình sử dụng đất:

Vào thời điểm trước năm 1970 gia đình ông L được thôn Đ giao cho QSĐ diện tích 496,7m^2, thửa đất số 261 tờ bản đồ số 02.

Năm 2010 ông L được UBND huyện V cấp giấy CNQSDĐ số BĐ 291613 ngày 19/11/2010 mang tên người sử dụng ông Nguyễn Khắc L.

Năm 2013 L chuyển nhượng cho Ngô Đức H mặt tiền là 4,5m; mặt hậu là 6,8m chiều dài hết đất và đã bàn giao đất cho ông H; ông H đã xây dựng nhà trên đất và ở từ năm 2016 đến nay.

Ngày 15/5/2013 ông L và ông H đều được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ông L được UBND huyện V đã cấp GCNQSDĐ số BO 127391 ngày 15/5/2013 đối với thửa đất số 361 tờ bản đồ số 02, diện tích 346,5m^2 cho người sử dụng ông Nguyễn Khắc L. Ông H được UBND huyện V đã cấp GCNQSDĐ số BO 127390 ngày 15/5/2013 đối với thửa đất số 283 tờ bản đồ số 02, diện tích 158m^2 mang tên ông Ngô Đức H.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông L và ông H.

+ Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông L gồm có:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Giấy CNQSDĐ cấp cho hộ ông Nguyễn Khắc C1.

Đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại Giấy CNQSDĐ.

+ Hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông H:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Giấy CNQSDĐ cấp cho hộ ông Nguyễn Khắc L.

Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất.

Đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại Giấy CNQSDĐ.

Đơn xin tách thửa, hợp thửa.

Sơ đồ thửa đất; sơ đồ tách thửa.

Xét thấy: nguồn gốc đất mà ông H đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng của ông L; Trước khi chuyển nhượng, ông L đã được UBND huyện V cấp giấy CNQSDĐ số BĐ 291613 ngày 19/11/2010 mang tên người sử dụng ông Nguyễn Khắc L. Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ có hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đảm bảo theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Do vậy, việc cấp GCNQSDĐ cho ông H và ông L là đảm bảo đúng trình tự thủ tục, không thuộc trường hợp thu hồi GCNQSD đất theo Điều 152 Luật Đất đai năm 2024. Mặt khác, các bên đều thừa nhận là Giấy CNQSDĐ đã được UBND huyện V cấp đúng việc chuyển nhượng.

Ông H cho rằng ông đã xây đúng ranh giới, đúng Giấy CNQSDĐ được UBND huyện V cấp năm 2012.

Qua việc đo đạc hiện trạng và lồng gép với bản đồ cấp giấy năm 2001 ông H khi xây dựng công trình trên đất đã xây dựng lấn sang phần đất của ông L đang sử dụng và đã được cấp Giấy CNQSDĐ là 9,2m^2 tại các điểm 1; a1; a2; a3; 7; 8; 9; và 10 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Do công trình xây dựng trên đất là nhà cấp 4 mái tôn khung sắt và nhà tạm nên việc tháo dỡ di dời không ảnh hưởng nhiều tới kết cấu công trình. Nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc ông H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích 9,2m^2; trả cho ông L diện tích 9,2m^2 là có căn cứ.

[3] Về số tiền chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc kỹ thuật tổng cộng 14.780.000 đồng, trong đó: tiền thuê đơn vị tư vấn đo vẽ kỹ thuật là 9.780.000 đồng, tiền thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận, nên cần buộc ông H phải chịu số tiền này. Ông L được nhận lại số tiền này khi ông H nộp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Án phí ông H phải nộp là 198.563.840đ x 5% = 9.928.192đ. Hoàn trả ông L tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên toà là phù hợp với các quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228; Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 175, Điều 176, Điều 189, Điều 190 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc L đối với bị đơn ông Ngô Đức H.

Buộc vợ chồng ông Ngô Đức H và bà Tạ Thị O phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng đã lấn chiếm sang đất nhà ông Nguyễn Khắc L trên diện tích 9,2m^2. Buộc ông Ngô Đức H và bà Tạ Thị O phải trả lại cho ông Nguyễn Khắc L diện tích đất đã lấn chiếm là 9,2m^2 được ký hiệu là 1; a1; a2; a3; 7; 8; 9; và 10.

(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và đo vẽ kỹ thuật: Buộc ông Ngô Đức H phải chịu tổng cộng 14.780.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Khắc L được nhận lại số tiền này khi ông H nộp.

4. Về án phí:

Buộc bà ông Ngô Đức H phải chịu 9.928.192đ (Chín triệu chín trăm hai mươi tám nghìn một trăm chín mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Khắc L số tiền 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0002857 ngày 03/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 2 – Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Trường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)