

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BA ĐỒN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 04/2025/TCDS-ST

Ngày 10 - 4 - 2025

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Công Nghĩa và ông Hoàng Thanh Diện

Thư ký Tòa án ghi Biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Kiều Phương - Cán bộ
Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ba Đồn tham gia phiên toà: Ông
Nguyễn Ngọc Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã B, xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2024/TLST- TCDS ngày 08 tháng 11
năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử
số 04/2025/QĐST-TCDS ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Thái Doãn T, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị Thanh D,
sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. (Ông T ủy
quyền cho bà D). Bà D có mặt

2. *Bị đơn:* Anh Trần Văn C, sinh năm 1991 và chị Nguyễn Thị S, sinh năm
1992

Địa chỉ: Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

NHẬN THẤY:

*Tại đơn khởi kiện ngày 02/10/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn
ông Thái Doãn T và bà Nguyễn Thị Thanh D, trình bày:*

Ngày 16 tháng 7 năm 2021, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử
dụng đất ở đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, tại tổ dân phố M, phường Q, thị
xã B, tỉnh Quảng Bình từ thửa đất số 115, tờ bản đồ số 28 của gia đình bà Trần Thị

Đ, chiều dài các cạnh như sau: Cạnh phía Đông dài 6m, cạnh phía Nam dài 29,38m, cạnh phía Tây dài 6m, cạnh phía Bắc dài 29,93m. Diện tích thửa đất là 177,7m². Cùng thời điểm đó bà Đ cũng cắt đất cho vợ chồng con trai của bà là anh Trần Văn C, vợ là chị Nguyễn Thị S từ thửa đất 115 nói trên. Thửa đất anh C và chị S là thửa đất số 255, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Trong suốt quá trình làm các thủ tục chuyển nhượng các gia đình đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Ngày 10/5/2024, gia đình ông T, bà D yêu cầu địa chính đo đạc lại thửa đất của mình để làm nhà ở thì phát hiện anh C, chị S đã làm nhà ở lấn sang thửa đất số 254 của gia đình ông T, bà D cụ thể như sau: Phần đất bị lấn phía Đông 0,45m chạy dọc ra sau hết đất về phía Tây là 0,80m. Ngày 16/10/2024, gia đình anh C đã đề nghị địa chính Phường Q về đo đạc lại đất bằng máy thì kết quả đo vẫn đúng như kết quả mà ông T, bà D đã đo trước đây.

Ông T, bà D đã yêu cầu UBND phường Q hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, ông T, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã B buộc gia đình anh C, chị S trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 17,49m² cho ông T, bà D để ông bà xây dựng nhà ở, sớm ổn định cuộc sống.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập anh C, chị S có mặt tại Tòa án để hòa giải. Tuy nhiên, anh C, chị S không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Kết quả xác minh tại Công an phường Q và UBND phường Q cho thấy: Hiện anh C, chị S có hộ khẩu thường trú tại phường Q và hiện đang có mặt tại địa phương; UBND phường Q cũng đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án và đã tổng đạt cho anh C, chị S nhưng anh C, chị S không có mặt để giải quyết vụ án; Tòa án đã phối hợp với cán bộ tư pháp UBND phường Q đến nhà anh C, chị S để làm việc nhưng anh chị vẫn không có mặt ở nhà nên không thể lấy được lời khai của anh C, chị S.

Quá trình giải quyết vụ án, xét thấy cần thiết xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 254 và thửa đất số 255, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà hiện nay hai bên đang tranh chấp nên Tòa án đã ra Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ đối với hai thửa đất nêu trên.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/01/2025, kết quả thể hiện:

Hiện trạng thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình như sau: cạnh phía Bắc giáp với thửa đất số 202 dài 29,93m; cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 255 dài 29,38m; cạnh phía Đông giáp với đường

giao thông dài 5,22m; cạnh phía Tây giáp với thửa đất số 196 dài 5,55m. Tổng diện tích của thửa đất là 159,6m².

Hiện trạng thửa đất số 255, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình như sau: cạnh phía Bắc giáp với thửa đất số 254 dài 30,19m; cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 256 dài 29,49m; cạnh phía Đông giáp với đường giao thông dài 5,95m; cạnh phía Tây giáp với thửa đất số 196 dài 6,29m. Tổng diện tích của thửa đất là 182,2m²

Hiện tại trên thửa đất số 255, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, anh C, chị S đã xây một ngôi nhà cấp 4 một tầng, đổ bằng, đã tô hom (nhà xây kiên cố)

Theo kết luận định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 02/01/2025, xác định thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình thuộc vị trí 1, theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 02/12/2019, quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020-2024 có giá trị: Đất ở 660.000 đồng/m², đất vườn là 35.000 đồng/m². Theo giá thị trường chuyển nhượng tại thời điểm hiện nay thì thửa đất có giá trị là 3.376.000 đồng/m². Tổng diện tích thửa đất có giá trị là: 177,7m² x 3.376.000 đồng = 599.915.200 đồng;

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn bà D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Nguyên đơn tuân thủ nghiêm chỉnh sự triệu tập của Tòa án, thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn anh C, chị S mặc dù được triệu tập nhiều lần nhưng không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, anh C, chị S vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, đề nghị căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt anh Trần Văn C, chị Nguyễn Thị S

- Về mặt nội dung: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 105, Điều 115, Điều 163, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 11, Điều 31, Điều 236 Luật đất đai, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Doãn T và bà

Nguyễn Thị S đã xây nhà lấn chiếm trên cạnh phía Bắc của thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà UBND thị xã B đã cấp cho ông Thái Doãn T và bà Nguyễn Thị Thanh D cho anh Trần Văn C và chị Nguyễn Thị S được quyền sử dụng, buộc anh Trần Văn C và chị Nguyễn Thị S có trách nhiệm giao lại cho ông Thái Doãn T và bà Nguyễn Thị Thanh D số tiền 61.105.600 đồng

- Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc anh Trần Văn C và chị Nguyễn Thị S phải chịu theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Thái Doãn T và bà Nguyễn Thị Thanh D có đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng anh Trần Văn C, chị Nguyễn Thị S. Hiện tại anh C, chị S đang có hộ khẩu thường trú tại phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

- Về sự vắng mặt của bị đơn: Anh Trần Văn C, chị Nguyễn Thị S vắng mặt tại phiên tòa nhưng xét thấy, Tòa án nhân dân thị xã B đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng anh C, chị S vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vụ án vắng mặt anh C, chị S.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, bà D cho rằng nguồn gốc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28, tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Đ (mẹ anh C). Thửa đất có diện tích là 177,7m². Trong đó: Đất ở 50m², đất trồng cây hàng năm khác 127,7 m². Tuy nhiên, hiện nay anh C, chị S đã xây nhà trên thửa đất số 255 lấn sang thửa đất số 254 của vợ chồng ông T, bà D về phía Đông 0,45m chạy dọc ra sau hết đất về phía Tây là 0,80m nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập được thấy rằng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 640789 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 16/7/2021, vợ chồng ông T, bà D được cấp đất tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất có diện tích 177,7m², trong đó cạnh phía Đông giáp với đường giao thông dài

6,0m; cạnh phía Tây giáp với thửa đất số 196 dài 6.00m. Còn anh C, chị S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất có diện tích 159,9m², trong đó cạnh phía Đông giáp với đường giao thông dài 5,50m; cạnh phía Tây giáp với thửa đất số 196 dài 5,50m. Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/01/2025, kết quả thể hiện anh C, chị S đã xây nhà lán sang cạnh phía Đông của thửa đất số 254 là 0,45m và cạnh phía Tây là 0,78m. Tổng diện tích mà anh C, chị S đã xây nhà lán chiếm sang thửa đất số 254 tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của ông T, bà D là 18,1m². Việc anh C, chị S xây dựng nhà trái phép trên đất của ông T, bà D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D là hoàn toàn có căn cứ cần được chấp nhận, lẽ ra cần buộc anh C, chị S phải tháo dỡ toàn bộ phần nhà đã xây trên thửa đất số 255 của ông T, bà D để trả lại nguyên hiện trạng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà D. Tuy nhiên, hiện tại anh C, chị S đã xây nhà kiên cố nên không thể tháo dỡ được mà cần giao phần đất mà anh C, chị S đã lán chiếm cho anh C, chị S được quyền sử dụng, buộc anh C, chị S có trách nhiệm giao lại tiền chênh lệch theo kết quả định giá của hội đồng định giá (theo giá thị trường) cho ông T, bà D số tiền 61.105.600 đồng là hoàn toàn phù hợp

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 5.100.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà D đã nộp số tiền trên để chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xử buộc anh Trần Văn C, chị Nguyễn Thị S phải nộp 5.100.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ để trả lại cho bà là hoàn toàn phù hợp.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Trần Văn C, chị Nguyễn Thị S phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách Nhà nước. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Nguyễn Thị Thanh D theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 105, Điều 115, Điều 163, Điều 166, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 5, Điều 11, Điều 25, Điều 26, Điều 31 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; điểm a khoản 2 Điều 27 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Xét xử vụ án vắng mặt anh Trần Văn C, chị Nguyễn Thị S.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Doãn T và bà Nguyễn Thị Thanh D, xác định anh Trần Văn C, chị Nguyễn Thị S xây nhà lấn sang thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của ông T, bà D với diện tích là 18,1m². Giao diện tích đất 18,1m² mà anh Trần Văn C và chị Nguyễn Thị S đã xây nhà lấn chiếm trên cạnh phía Bắc của thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng đã cấp cho ông Thái Doãn T và bà Nguyễn Thị Thanh D (có sơ đồ kèm theo) cho anh Trần Văn C và chị Nguyễn Thị S được quyền sử dụng, buộc anh Trần Văn C và chị Nguyễn Thị S có trách nhiệm giao lại cho ông Thái Doãn T và bà Nguyễn Thị Thanh D số tiền 61.105.600 đồng

Tứ cận thửa đất số 254, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của ông Thái Doãn T và bà Nguyễn Thị Thanh D như sau: Cạnh phía Bắc giáp với thửa đất số 202 dài 29,93m; cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 255 dài 29,45m; cạnh phía Đông giáp với đường giao thông dài 5,59m; cạnh phía Tây giáp với thửa đất số 196 dài 5,55m. Tổng diện tích của thửa đất 159,6m².

Tứ cận thửa đất số 255, tờ bản đồ số 28 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của anh Trần Văn C và chị Nguyễn Thị S như sau: Cạnh phía Bắc giáp với thửa đất số 254 dài 29,38m; cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 256 dài 28,87m; cạnh phía Đông giáp với đường giao thông dài 5,22m; cạnh phía Tây giáp với thửa đất số 196 dài 6,29m. Tổng diện tích của thửa đất 182,2m²

Ông Thái Doãn T, bà Nguyễn Thị Thanh D và anh Trần Văn C, chị Nguyễn Thị S có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Trần Văn C, chị Nguyễn Thị S phải nộp 5.100.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ để trả lại cho ông Thái Doãn T và bà Nguyễn Thị Thanh D.

4. Về án phí: Buộc anh Trần Văn C, chị Nguyễn Thị S phải nộp 3.055.000 đồng tiền án phí dân sự để nộp vào ngân sách nhà nước. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp trước đây tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003451, ngày 05/11/2024.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (đối với người có mặt) và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án của Tòa án (đối với người vắng mặt)

“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự”.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.”

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã B
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Tưởng Thị Hà