

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày 01 - 8 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu tháo dỡ công trình xây
dựng trên đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Đức Khoa

Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Khắc N, nơi cư trú: phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng. Có mặt

- Bị đơn: Ông Đỗ Khắc T, bà Lương Thị H, cùng nơi cư trú: phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng. Ông T có mặt, bà H vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lương Thị H: Ông Đỗ Khắc T; nơi cư trú:, phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đỗ Khắc N trình bày: Cụ Đỗ Khắc T có thửa đất thổ cư tại Tổ dân phố 3, Kênh Giang, phường Lưu Kiếm. Năm 2017 cụ Tòng có chia cho các con. Ông Đỗ Khắc N được chia 315m² đất tại thửa số 433C tờ bản đồ 02 tổ dân phố 3, Kênh Giang đã được UBND huyện Thuỷ Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 532337 số vào sổ CH 00976 ngày 29-5-2017. Ông Đỗ Khắc T và vợ là bà Lương Thị Hạ được chia 436m² đất tại thửa 433A liền kề với thửa đất của ông Đỗ Khắc N. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do chưa có nhu cầu sử dụng và là anh em trong gia đình nên hai bên chưa cắm mốc giới của 2 thửa đất. Nay ông N có nhu cầu sử dụng thửa đất trên thì phát hiện trong quá trình sử dụng gia đình ông T đã xây dựng công trình trên một phần diện tích đất của ông N. Ông N đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông T phải tháo dỡ để trả lại phần đất cho ông nhưng gia đình ông T không tháo dỡ. Ông N khởi kiện yêu cầu ông T, bà Hạ phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên phần đất của ông đã được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Đỗ Khắc T trình bày: Cụ Đỗ Khắc Tòng và cụ Nguyễn Thị Hoà có để lại quyền sử dụng đất tại tổ dân phố 3, Kênh Giang, phường Lưu Kiếm. Năm 2017 cụ Tòng có phân chia đất cho các anh em trong gia đình. Ông Đỗ Khắc T và vợ là bà Lương Thị Hạ được chia 436m² đất tại thửa 433A, ông Đỗ Khắc N được chia 315m² đất tại thửa số 433C là thửa đất liền kề. Ngôi nhà và công trình phụ trên đất là gia đình ông T xây năm 1986, năm 2009 thì làm sân và mái tôn. Toàn bộ tài sản trên đất là ông T đã xây dựng trước khi ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phải là ông T lấn chiếm đất của ông N. Ông N muốn nhận lại đất thì phải bồi thường thỏa đáng đối với những tài sản trên đất của ông T đã xây dựng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự; Điều 163, 166, 175, 186, 189, 190 Bộ luật Dân sự, Điều 12, 166, 168, 169, 179 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14. Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tổ tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải đối thoại tại Toà án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đỗ Khắc T, bà Lương Thị Hạ phải tự di chuyển đồ đạc, tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích 64,1m² đất tại thửa số 433C tờ bản đồ 02 tổ dân phố 3, Kênh Giang, phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng cho ông Đỗ Khắc N. Ông Đỗ Khắc T, bà Lương Thị Hạ được quyền sử dụng 06 m² đất tại thửa số 433C tờ bản đồ 02 tại tổ dân phố 3, phường Lưu Kiếm (phần đất có một phần ngôi nhà) và có trách

nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông N. Buộc ông Đỗ Khắc N phải trả cho ông Đỗ Khắc T, bà Lương Thị Hạ giá trị tài sản trên đất theo kết luận của hội đồng định giá. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa ông Đỗ Khắc T và ông Đỗ Khắc N là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật đất đai nên xác định là tranh chấp về dân sự. Bị đơn đang cư trú tại phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1-Hải Phòng.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện: Ông Đỗ Khắc N là chủ sử dụng thửa đất tại thửa số 433C tờ bản đồ 02 tại tổ dân phố 3, xã Kênh Giang, phường Lưu Kiếm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã biết và không có ý kiến gì đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trên diện tích 70,1m² đất của thửa đất 433C của ông N có một phần tài sản của ông T, bà Hạ xây dựng gồm: 1 góc ngôi nhà, sân, gạch đỏ + lán tôn, sân xi măng, bể nước, lán tôn, bếp. Ông T đồng ý nếu như quyền sử dụng đất của ông N ở đâu thì ông T sẽ đồng ý trả lại và yêu cầu ông N phải trả giá trị tài sản trên đất cho gia đình ông T. Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất hiện nay, trong số các tài sản trên, có một phần ngôi nhà chính của ông T và bà Hạ. Hội đồng xét xử xét thấy, nếu tháo dỡ 1 phần ngôi nhà này sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ ngôi nhà và gây thiệt hại lớn. Ngôi nhà này ông N và ông T đều khẳng định đã xây dựng trước khi ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại thời điểm ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N không có ý kiến gì. Vì vậy, không buộc ông T phải tháo dỡ 1 phần ngôi nhà trên. Ông T, bà Hạ được quyền sử dụng phần diện tích đất là 06m² của ông N (phần đất có một phần ngôi nhà) và phải có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông N là 6m² x 6.000.000 đồng= 36.000.000 đồng (theo kết luận định giá, giá trị quyền sử dụng đất là 6.000.000 đồng/m²). Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích 64,1m² tại thửa số 433C tờ bản đồ 02 tại tổ dân phố 3, xã Kênh Giang để trả lại quyền sử dụng đất cho ông N.

[3] Đối với các tài sản trên đất (trừ một phần ngôi nhà) khi ông T, bà Hạ xây dựng, ông N không có ý kiến gì nên ông N phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông T, bà Hạ. Theo kết luận định giá của hội đồng định giá thì tổng số tài sản trên đất là 49.513.000 đồng. Đối trừ số tiền ông N và ông T phải trả cho nhau thì ông N còn phải trả cho ông T là 13.513.000 đồng.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm nhưng bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 166, 175, 186, 189, 190 Bộ luật Dân sự, Điều 12, 166, 168, 169, 179 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14. Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 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 Hoà giải đối thoại tại Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đỗ Khắc T, bà Lương Thị Hạ phải di chuyển đồ đạc, tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích 64,1m² đất tại thửa số 433C tờ bản đồ 02 tại Tổ dân phố 3, Kênh Giang, phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng để trả lại quyền sử dụng đất trên cho ông Đỗ Khắc N có các mốc giới B, 18,10,11, 12, 13,14, 15,16, 6, A, B trên sơ đồ.

2. Ông Đỗ Khắc T được quyền sử dụng 06m² đất tại thửa số 433C tờ bản đồ 02 tại Tổ dân phố 3, phường Lưu Kiếm (phần đất có một phần ngôi nhà) có mốc giới B,17, 6, A, B

Có sơ đồ kèm theo bản án.

3. Ông Đỗ Khắc N phải trả cho ông Đỗ Khắc T, bà Lương Thị Hạ số tiền 13.513.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông Đỗ Khắc N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại số tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0008943 ngày 16 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên nay là Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong 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, 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 tp Hải Phòng;
- VKSND cùng cấp;
- THADS tp Hải Phòng;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai