TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PHỔ YÊN** **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2025/DS–ST
Ngày: 30 - 6 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỐ PHỔ YÊN – TỈNH THÁI NGUYÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Âu Văn Hồ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hồng Hải

Ông Nguyễn Bá Quyền

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ yên, tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số số 46/2024/TLST- DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐXXST-DS ngày 13/5/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế K, sinh năm 1983

Địa chỉ: 27/155 T, thành phố N.Đ, tỉnh N.Đ (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1994

Địa chỉ: Xóm Đ.P, xã P.T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (Có mặt)

Bị đơn: Ông Đồng Văn L, sinh năm 1962

Địa chỉ: TDP Diện, phường H.T, thành phố P, Thái Nguyên (Vắng mặt)

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1967

Địa chỉ: TDP Diện, phường H.T, thành phố P, Thái Nguyên (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1982

Địa chỉ: 27/155 T, thành phố N.Đ, tỉnh N.Đ (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo bản tự khai và tại phiên toà nguyên đơn đại diện theo ủy chị quyền Nguyễn Thị Quyên trình bày: Ngày 05/5/2022, ông Nguyễn Thế K đã nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị T1 (sinh năm 1979, thường trú tại phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên) quyền sử dụng tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 12, diện tích 250m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, tại địa chỉ: phường B, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Việc chuyển nhượng được ghi nhận bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực. Sau đó ông K đã thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 18/05/2022 Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 379585, số vào sổ cấp GCN: CS 01898 đối với toàn bộ thửa đất số 166 mang tên ông Nguyễn Thế K.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất này, ông K đã được bà Trần Thị Thao cắm mốc bàn giao đất trên thực địa đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về tứ cận tiếp giáp của thửa đất 166 có 01 cạnh giáp đường giao thông, 03 cạnh giáp ba thửa đất của các hộ gia đình khác, trong đó cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 672 của hộ gia đình ông Đồng Văn L. Khi ông Khoa nhận bàn giao đất, trên đất chưa có công trình gì, các góc đều có cắm cọc mốc nhưng chưa xây tường rào, các hộ gia đình xung quanh đều biết và không ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Từ đó đến nay, ông K chưa xây dựng công trình gì trên đất, ông K cho gia đình hàng xóm ở gần thửa đất này dựng nhờ 01 khoảng lều với diện tích khoảng 30m^2 (chỉ có mái che bên trên và cột trụ bằng sắt 4 xung quanh) ở phía giáp đường đi của thôn để họ sử dụng vào mục đích đỗ tạm xe ô tô buổi tối. Ông K vẫn thường xuyên thăm nom, quản lý thửa đất nêu trên.

Tháng 04/2024, ông Đồng Văn L tiến hành xây dựng nhà ở (ki ốt) và công trình trên thửa đất số 672 của nhà ông L. Quan sát thực tế, ông K phát hiện thửa đất số 166 của ông đã bị ông L xây lấn diện tích, phần mốc giới giáp danh của hai thửa đất đã thay đổi không đúng như ông quản lý sử dụng từ trước đến nay. Khi đó, ông K đã gặp và trao đổi với ông Đồng Văn L về việc này và yêu cầu ông L dừng xây dựng để trả lại diện tích đất đã xâm lấn nhưng ông L có thái độ không hợp tác mà vẫn tiếp tục lén lút thi công tiếp. Vì vậy, ngày 16/05/2024, ông Khoa đã nộp Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai đến chính quyền địa phương. Sau đó, UBND phường B đã mời đơn vị chuyên môn tiến hành đo đạc toàn bộ Thửa đất số 166 thì thấy diện tích thực tế của thửa đất bị giảm 2,7m^2 so với Giấy chứng nhận đã được cấp và Trích lục bản đồ địa chính, lý do: Bị thửa đất 672 xây dựng công trình chồng lấn 2,7m^2, cụ thể kích thước các cạnh bị chồng lấn là: 1,43m – 3,96m – 3,72m.

Trong thời gian chờ UBND phường B tổ chức hòa giải, ông Lâm vẫn tiếp tục xây dựng nhà, dựng hàng rào quây tôn, đặt cống thoát nước ngầm lấn chiếm thêm vào thửa đất số 166 của ông K.

Ngày 26/6/2024, UBND phường B tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất để tổ chức hòa giải, nội dung Biên bản xác minh có đoạn: "Tại thời điểm kiểm tra: trên phần đất xảy ra tranh chấp ông Đồng Văn L đã xây công trình nhà và (ki ốt bán hàng) và mương thoát nước, làm hàng rào tôn. Diện tích xảy ra tranh chấp khoảng 10m^2".

Ngày 03/07/2024, UBND phường B tổ chức buổi hòa giải tranh chấp nhưng kết quả không thành. Do đó, ngày 03/08/2024, ông Nguyễn Thế K đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên.

Căn cứ hồ sơ lưu do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phổ Yên cung cấp, phần diện tích đất của ông Đồng Văn L tiếp giáp với thửa đất số 166 của ông Nguyễn Thế K trước đấy là 01 thửa đất số 165, diện tích 524,6m^2, năm 2024 ông Đồng Văn L đã thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa nên hiện nay phần đất của ông L tiếp giáp với thửa đất số 166 của ông Khoa gồm 02 thửa là:

+ Thửa đất số 276, tờ bản đồ địa chính số 12, diện tích 181,0m^2, loại đất: đất ở tại đô thị, địa chỉ: phường B, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 396764, số vào sổ cấp GCN: VP02522 ngày 29/02/2024 mang tên ông Đồng Văn L. Trên Giấy chứng nhận có thể hiện sơ đồ thửa đất, diện tích và kích thước các cạnh.

+ Thửa đất số 165, tờ bản đồ số 12, diện tích: 287,9m^2, loại đất: chuyên trồng lúa nước, địa chỉ: phường B, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 783317 do UBND huyện Phổ Yên (nay là thành phố Phổ Yên) cấp ngày 21/6/1993 mang tên ông Đồng Văn L.

Nay ông Khoa đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên giải quyết; Buộc ông Đồng Văn L trả lại cho ông phần diện tích đất đã lấn chiếm, trả lại mốc giới theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 379585, số vào sổ cấp GCN: CS 01898 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 18/05/2022, mang tên ông Nguyễn Thế K. Đồng thời, buộc ông Đồng Văn L tháo dỡ phần công trình đã xây dựng, phần cống thoát nước, hàng rào tôn trong diện tích đất của ông để trả lại cho ông nguyên trạng đất như trước khi bị lấn chiếm.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế K, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết cho nguyên đơn những yêu cầu như sau:

1. Buộc ông Đồng Văn L trả lại cho ông Nguyễn Thế K phần diện tích đất đã lấn chiếm là 16,3m^2 (Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng), trả lại mốc giới theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với

đất số DE 379585, số vào sổ cấp GCN: CS 01898 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 18/05/2022, mang tên ông Nguyễn Thế K.

2. Buộc ông Đồng Văn L tháo dỡ phần công trình đã xây dựng, phần cống thoát nước, hàng rào tôn trên diện tích 16,3m^2 đã lấn chiếm của ông Nguyễn Thế K để trả lại nguyên trạng đất trống như trước khi bị lấn chiếm.

Bị đơn ông Đồng Văn L: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông Đồng Văn L. Qua xác minh, ông Đồng Văn L vẫn cư trú tại TDP Diện, phường H.T, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Tòa án đã tiến hành tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng ông L không hợp tác, vắng mặt không có lý do nên tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn. Vì vậy Tòa án căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q1: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định bà Q1 vợ ông Đông Văn L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án đã tiến hành xác minh tại cơ sở, tống đạt các thủ tục tố tụng theo quy định cho bà Quyên, nhưng bà Q1 không hợp tác, không có mặt tại Tòa án để tham gia tố tụng nên tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà Q1 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy Tòa án căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với bà Nguyễn Thị Q1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T: Nguồn gốc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 12 là do ông Nguyễn Thế K, chồng của bả Thắm nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Trần Thị T1, ông Lê Thế N năm 2022. Việc chuyển nhượng có lập bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, thủ tục theo quy định pháp luật và đã được bàn giao trên thực địa. Bà T ủy quyền toàn bộ cho ông Nguyễn Thế K toàn bộ quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất. Bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Khoa và không bổ sung gì thêm.

Phần tranh luận:

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị ông Đồng Văn L trả lại cho ông Nguyễn Thế K phần diện tích đất đã lấn chiếm là 16,3m^2 (Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng), trả lại mốc giới theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 379585, số vào sổ cấp GCN: CS 01898 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 18/05/2022, mang tên ông Nguyễn Thế K và tháo dỡ phần công trình đã xây dựng, phần cống thoát nước, hàng rào tôn trên diện tích 16,3m^2 đã lấn chiếm của ông Nguyễn Thế K để trả lại nguyên trạng đất trống như trước khi bị lấn chiếm.

Bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nên không có ý kiến tranh luận.

*Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ Yên phát

biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và tiến hành các thủ tục tố tụng trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phù hợp với các quy định của pháp luật. Nguyên đơn, đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 26; 35; 39; 147; 157; 165; 166; 244; 266; 235 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 158, 163, 164, 165, 197 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 129, 134, 135, 137 Luật đất đai năm 2024; 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 Toà án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế K về việc khởi kiện đối với ông Đồng Văn L trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp lấn chiếm là 16,3m^2 tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 12, trong tổng diện tích 250m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, tại địa chỉ: Phường Bãi Đông, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 379585, số vào sổ cấp GCN: CS 01898 ngày 18/05/2022 mang tên ông Nguyễn Thế K.

2. Buộc ông Đồng Văn L trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp lấn chiếm là 16,3m^2 tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 12, diện tích 250m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, tại địa chỉ: Phường Bãi Đông, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 379585, số vào sổ cấp GCN: CS 01898 ngày 18/05/2022 mang tên ông Nguyễn Thế K. Buộc ông Đồng Văn L tháo dỡ phần công trình đã xây dựng, phần cống thoát nước, hàng rào tôn trên diện tích 16,3m^2 đã lấn chiếm của ông Nguyễn Thế K để trả lại nguyên trạng đất trống như trước khi bị lấn chiếm.

3. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông K được chấp nhận. Bị đơn ông Đồng Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: ông Lâm phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về tố tụng: Tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện, diện tích đất có tranh chấp thuộc TDP Đại Thịnh, phường Bãi Bông, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Do đó, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35,

điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Về quan hệ pháp luật giải quyết: Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Thế K yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Đồng Văn L cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, căn cứ yêu cầu khởi kiện được Tòa án thụ lý giải quyết vụ án với quan hệ giải quyết là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thế K khởi kiện ông Đồng Văn L. Ông K là nguyên đơn, ông L là bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị T.

[3] Về nội dung: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp quá trình giải quyết vụ án xác định được như sau: Ngày 05/5/2022, ông Nguyễn Thế K đã nhận chuyển nhượng đất từ bà Trần Thị T đối với quyền sử dụng tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 12, diện tích 250m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, tại địa chỉ: Phường B, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Việc chuyển nhượng được lập bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực theo quy định. Ngày 18/05/2022 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 379585, số vào sổ cấp GCN: CS 01898 đối với toàn bộ thửa đất mang tên ông Nguyễn Thế K. Tài sản trên đất: Không xây dựng công trình gì trên đất.

Tháng 04/2024, ông Đồng Văn L tiến hành xây dựng nhà ở (ki ốt) và công trình trên thửa đất số 672 của ông L, thì ông L đã xây lấn sang thửa đất số 166 của ông K. Ngày 16/05/2024, ông K đã có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai đến chính quyền địa phương. UBND phường B giải quyết xác định ông L đã xây lấn chiếm đất của ông Khoa nhưng ông L không trả lại đất cho ông K.

Hội đồng xét xử thấy: Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế K yêu cầu ông Đồng Văn L trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 16,3m^2 cho ông Khoa là có căn cứ chấp nhận. Căn cứ hồ sơ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phổ Yên cung cấp, phần diện tích đất của ông Đồng Văn L tiếp giáp với thửa đất số 166 của ông Nguyễn Thế K trước đấy là 01 thửa đất số 165, diện tích 524,6m^2, năm 2024 ông Đồng Văn L đã thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa nên hiện nay phần đất của ông L tiếp giáp với thửa đất số 166 của ông K gồm 02 thửa gồm: Thửa đất số 276, tờ bản đồ địa chính số 12, diện tích 181,0m^2, loại đất: đất ở tại đô thị, địa chỉ: phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 396764, số vào sổ cấp GCN: VP02522 ngày 29/02/2024 mang tên ông Đồng Văn L. Trên Giấy chứng nhận có thể hiện sơ đồ thửa đất, diện tích và kích thước các cạnh và Thửa đất số 165, tờ bản đồ số 12, diện tích: 287,9m^2, loại đất: chuyên trồng lúa nước, địa chỉ: phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên,

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 783317 do UBND huyện Phổ Yên (nay là thành phố Phổ Yên) cấp ngày 21/6/1993 mang tên ông Đồng Văn L.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 02 năm 2025 và bản vẽ trích đo hiện trạng sử dụng đất, xác định được phần diện tích đất tranh chấp lấn chiếm là 16,3m^2 (Tại điểm 1, 2, 3 4, C, D, 5, E, F, 6, 1) tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 12, trong tổng diện tích 250m^2 đã được cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng sử dụng của gia đình ông Khoa phù hợp với bản đồ địa chính.

Quá trình quản lý, sử dụng của ông K, cũng như khi nhận chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp. Nay ông K đề nghị ông L trả phần diện tích lấn chiếm là có căn cứ phù hợp với quy định với quy định tại các Điều 129, 134, 135, 137 Luật đất đai năm 2024.

Do vậy, cần buộc ông Đồng Văn L trả lại phần diện tích đất tranh chấp lấn chiến 16,3m^2 tại thửa đất số 166, tờ bản số 12 cho ông K và phải tháo dỡ phần tường xây lấn chiếm, tháo dỡ hàng rào quây tôn, đặt cống thoát nước ngầm lấn chiếm.

[4]. Đối với bị đơn ông Đồng Văn L: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định nhưng ông L không hợp tác, vắng mặt không có lý do nên tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn. Vì vậy Tòa án căn cứ Điều 17, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

Tại quyết định giá tài sản ngày 13 tháng 02 năm 2025 xác định được: Vận dụng Quyết định số 48/2024/QĐ-YBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên sửa đổi bổ sung Quyết định và quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên. Giá trị đất tại vị trí đất khu vực tranh chấp trị giá là 1.700.000đ/1m^2

- Diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 166 là 16,3m^2, đất ở nông thôn có trị giá 1.700.000đ/m^2 x 16,3m^2 = 27.710.000đ

Tài sản trên đất: Mái tôn lợp 50m^2 x 210.000đ = 10.500.000đ

Tổng giá trị tài sản là 38.210.000đ (Ba mươi tám triệu hai trăm mười nghìn đồng)

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, Bị đơn ông Đồng Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả ông Nguyễn Thế K số tiền tạm ứng án đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0001864 ngày 08 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

[6]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, đã chi phí 8.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông K được chấp nhận nên buộc ông Đồng Văn L phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo dạc là 8.000.000 đồng. Nguyên đơn ông Khoa đã nộp 10.000.000đ, nay được trừ vào

chi phí và đã hoàn trả 2.000.000 đồng. Nay ông Lâm có trách nhiệm thanh toán cho ông Khoa số tiền 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

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

[8]. Xét ý kiến về việc giải quyết vụ án của Viện kiểm sát là phù hợp, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; 35; 39; 147; 157; 165; 166; 244; 266; 235 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 158, 163, 164, 165, 197 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, 134, 135, 137 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ 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 Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế K khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Đồng Văn L.

2. Buộc ông ông Đồng Văn L trả lại phần diện tích đất tranh chấp lấn chiến 16,3m^2 trị giá 27.710.000đ tại thửa đất số 166, tờ bản số 12 và tháo dỡ phần tường xây lấn chiếm, hàng rào quây tôn, trị giá 10.500.000đ, cống thoát nước ngầm trên phần diện tích đất tranh chấp lấn chiến 16,3m^2 tại thửa đất số 166, tờ bản số 12 cho ông Nguyễn Thế K đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên đã cấp *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất"* số DE 379585, số vào sổ cấp GCN: CS 01898, ngày 18/05/2022 mang tên ông Nguyễn Thế K (Tại điểm 1, 2, 3 4, C, D, 5, E, F, 6, 1, sơ đồ trích đo kèm theo).

3. Về án phí: Bị đơn ông Đồng Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn trả ông Nguyễn Thế K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0001864 ngày 08 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu của ông K được chấp nhận nên buộc ông Đồng Văn L phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc là 8.000.000 đồng. Nguyên đơn ông K đã nộp 10.000.000đ, nay được trừ vào chi phí và đã hoàn trả 2.000.000 đồng. Nay ông L có trách nhiệm thanh toán cho ông Khoa số tiền 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn

15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc niêm yết Bản án theo quy định.

(Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 quy định tại các Điều 6, 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 Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND TP Phổ Yên;
- Đương sự;
- Chi cục THADS TP Phổ Yên;
- UBND phường Bãi Bông;
- Lưu HS-VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Âu Văn Hồ