

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1- NGHỆ AN**

Bản án số: 41/2025/DS-ST

Ngày: 16/9 /2025

V/v “*Tranh chấp QSDĐ*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - NGHỆ AN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hoàng - Ông Trần Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hiền

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Nghệ An tham gia phiên
tòa:*** Bà Đậu Thị Hoài - Kiểm sát viên .

Ngày 16/09/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 -Nghệ An mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 230/2025/TLST- DS ngày 06 tháng 06 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 160 /2025/QĐXX- ST ngày 28/08/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Đậu Thị H, sinh năm 1979, địa chỉ: xóm A, xã P, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 1991, địa chỉ: xóm E, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An; Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1991, địa chỉ: xóm A, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. (có mặt)

- Bị đơn: anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1994 và chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1999, cùng địa chỉ: xóm A, xã P, thành phố V, tỉnh Nghệ An. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1974, địa chỉ: xóm A, xã P, thành phố V, tỉnh Nghệ An. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Năm 2012 bố mẹ chồng cho vợ chồng bà Đậu Thị H thừa đất số 101, tờ bản đồ 03, diện tích 211m² tại xóm A, xã P, huyện N (nay là phường V, tỉnh Nghệ An). Đất được

UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 330251 ngày 22/10/2012 mang tên ông Nguyễn Quốc H1, bà Đậu Thị H. Đầu năm 2024, vợ chồng bà H có nhu cầu xây nhà trên đất khi đo đạc kiểm tra, thì phát hiện gia đình anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị S đã xây dựng nhà ở lên một phần thửa đất của vợ chồng có diện tích khoảng 33,5 m² đất. Hai gia đình bàn bạc nhiều lần nhưng không được. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S tháo dỡ một phần công trình là nhà ở xây dựng trên tích đất 33,5m² và trả lại diện tích 33,5m² của thửa đất 101, tờ bản đồ 03 tại phường V, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng bà H. Nếu không được thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị S thống nhất trình bày: Năm 2020 vợ chồng anh T, chị S được bố mẹ cho thửa đất số 885, tờ bản đồ 03 tại xóm A, xã P, huyện N (nay là phường V, tỉnh Nghệ An). Đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 165475 ngày 11/4/2024 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S. Năm 2022, khi xây nhà thì bố ông T và bố ông H thống nhất mốc giới giữa hai gia đình với nhau. Nghe nói hai cụ thống nhất đổi một phần đất cho nhau nhưng không có giấy tờ gì. Từ khi anh T, chị S xây nhà, ở ổn định đến nay vợ chồng bà H không có ý kiến gì. Nay bà H khởi kiện yêu cầu tháo dỡ nhà đã xây và trả lại diện tích 33,5m² của thửa đất 101, tờ bản đồ 03 tại phường V, tỉnh Nghệ An thì không đồng ý vì anh T, chị S không lấn chiếm và đã xây nhà ở ổn định, đề nghị xem xét giải quyết theo quy định pháp luật để hai bên ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1 vắng mặt nhưng có ý kiến: Đồng ý với trình bày của bà H1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để hai bên ổn định cuộc sống.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: - Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, xác định tư cách đương sự, những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật, thời hạn chuẩn bị xét xử, đảm bảo đúng quy định của BLTTDS.

- Về nội dung: Buộc bà Đậu Thị H, ông Nguyễn Quốc H1 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 33,5 m² thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 03 tại xóm A,

xã P, huyện N nay là xóm A, phường V, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng diện tích 33,5 m² thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 03 tại xóm A, xã P, huyện N nay là xóm A, phường V, tỉnh Nghệ An. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S phải thanh toán trị giá diện tích đất cho bà Đậu Thị H, ông Nguyễn Quốc H1 số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Các bên đương sự được quyền đến các cơ quan nhà nước để làm các thủ tục về đất đai để trọn quyền sử dụng đất. Buộc các đương sự phải chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; lời trình bày của đương sự được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản và trả lại diện tích đất bị lấn chiếm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đậu Thị H về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích theo kết quả đo đạc 33,5 m² đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 03 tại xóm A, xã P, huyện N nay là xóm A, phường V, tỉnh Nghệ An.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn khẳng định diện tích đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ nguyên đơn cho vợ chồng, đã được cấp giấy CNQSD đất. Khi chuẩn bị làm nhà thì phát hiện bị đơn xây lên một phần thửa đất của gia đình nên yêu cầu bị đơn trả lại. Bị đơn cũng thừa nhận phần diện tích đất này trước đây của bố mẹ nguyên đơn nhưng đã cho bố bị đơn. Khi vợ chồng làm nhà thì hai bên gia đình đã thống nhất mốc giới rồi mới làm nhà nhưng không có giấy tờ gì. Từ khi làm nhà ở đến đầu năm 2024 không có ai có ý kiến gì. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu dỡ một phần nhà để trả phần diện tích đất thì không đồng ý vì bị đơn không lấn chiếm, đề nghị giải quyết để ổn định cho hai bên. Hội đồng xét xử xét thấy: Các bên đều thừa nhận quá trình sử dụng đất và ranh giới sử dụng theo hiện trạng hiện nay. Bà Đậu Thị H, ông Nguyễn Quốc H1

tuy được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2012 nhưng chưa sử dụng nên cũng không xác định được ranh giới mà căn cứ vào bản đồ đo đạc, giấy CNQSD đất để xác định ranh giới thửa đất của mình. Hai bên thừa nhận từ khi ông T, bà S xây nhà ở trên đất đến đầu năm 2024, bà H1 định xây nhà mới xảy ra tranh chấp. Qua xem xét thẩm định thấy rằng diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 03 đã được cấp giấy CNQSD đất cho nguyên đơn. Vì vậy yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên, phần ngôi nhà xây dựng do bị đơn xây dựng trên diện tích tranh chấp là kiên cố nên việc tháo dỡ công trình làm ảnh hưởng lớn quyền lợi của bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án bà H1 đồng ý nhận trị giá tài sản nhưng hai bên không thống nhất được số tiền giao cho nhau, hơn nữa ông H1 vắng mặt nên không hòa giải được. Vì vậy, để ổn định cuộc sống hai bên cần buộc bà H1, ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 33,5 m² đất cho ông T, bà S. Buộc ông T, bà S thanh toán cho ông H1, bà H1 trị giá đất theo giá các bên thống nhất tại phiên tòa số tiền 10.000.000 đồng là phù hợp quy định pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án bà H1 tự nguyện chịu và chi phí xong nên miễn xét.

[4]. Về án phí: Ông T, bà S phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 điều 26, điều 34, 37, 143, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 202, 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Buộc bà Đậu Thị H, ông Nguyễn Quốc H1 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 33,5 m² thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 03 tại xóm A, xã P, huyện N nay là xóm A, phường V, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng diện tích 33,5 m² thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 03 tại xóm A, xã P, huyện N nay là xóm A, phường V, tỉnh Nghệ An. Đất được định vị các điểm 1', 9', 8', 9', 6', 6, 5, 4 (ký hiệu S3) (có sơ đồ kèm theo) do bà Đậu Thị H, ông Nguyễn Quốc H1 giao lại.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S thanh toán trị giá quyền sử dụng đất cho bà Đậu Thị H, ông Nguyễn Quốc H1 số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Bà Đậu Thị H, ông Nguyễn Quốc H1 được quyền sở hữu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) do ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S giao lại.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có quyền đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục theo quy định pháp luật về đất đai để trọn quyền sử dụng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S phải chịu 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) án phí DSST. Hoàn trả cho bà Đậu Thị H số tiền 825.000 đồng (tám trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí hiện có tại Cơ quan thi hành án tỉnh Nghệ An theo biên lai thu số 0005383 ngày 05/06/2025.

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 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 điều 6, điều 7, 7a và điều 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.

4. Về quyền kháng cáo Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ bản sao bản án./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thị Hải Yến