

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG TRẠCH
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 08/2025/TCDS-ST
Ngày: 15 - 5 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN huyện QUẢNG TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Anh Huê và ông Phạm Văn Ngọc

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Cao Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Trạch tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Cao Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2024/TLST-TCDS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2025/QĐST-DS ngày 28/4/2025, giữa các đương sự:

1. *Đồng nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1982 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Anh P vắng mặt, chị H có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Chị Hồ Thị H2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

(Theo Hợp đồng uỷ quyền được công chứng ngày 24/7/2024).

2. *Đồng bị đơn:* Anh Nguyễn Văn H3, sinh năm 1981 và chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985. Địa chỉ: Thôn Xuân Hoà, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Anh H3 vắng mặt, chị H1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 24/10/2024, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày: Năm 2005, anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H được cấp 01 thửa đất tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 để hỗ trợ cho con em địa phương ra ở riêng và do điều kiện hoàn cảnh gia đình khó khăn nên chưa có điều kiện để làm nhà. Cạnh phía Tây thửa đất mà anh P

và chị H được cấp giấy thừa đất số 202, tờ bản đồ số 21 do anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 là chủ sử dụng. Khi anh P và chị H làm nhà và xác định lại diện tích thừa đất thì phát hiện thừa đất của anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 đã xây nhà và lấn sang đất của anh P và chị H với diện tích khoảng 53,9m². Thời điểm anh H3 và chị H1 xây nhà năm 2012, vợ chồng anh P và chị H làm ăn ở miền Nam nên không biết việc xâm lấn này. Khi phát hiện ra sự việc thì anh P và chị H đã trao đổi với bên bị đơn nhiều lần và Ủy ban nhân dân xã Q cũng đã hoà giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Đồng nguyên đơn anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H yêu cầu đồng bị đơn anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tương ứng với giá trị diện tích đất bị lấn chiếm 53,9m².

Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tại phiên hòa giải ngày 14/3/2025, đồng nguyên đơn xác định lại diện tích đất mà anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 đã xây nhà lấn sang đất của anh P và chị H 43,14 m² (trong đó phần nhà: 21,04m², phần đất: 22,1m²).

Đồng nguyên đơn yêu cầu đồng bị đơn bồi thường ngay số tiền tương ứng với toàn bộ diện tích đất bị lấn chiếm theo giá Hội đồng định giá tài sản đã định giá theo giá thị trường hoặc bồi thường số tiền tương ứng với phần diện tích đất mà phía bị đơn đã xây dựng nhà lấn chiếm thừa đất của nguyên đơn là 21,04m², số tiền 84.160.000 đồng và yêu cầu đồng bị đơn phá dỡ phần hàng rào xây dựng trên phần đất 22,1m² để trả lại phần diện tích đất này cho đồng nguyên đơn.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn chị Nguyễn Thị H1 trình bày:

Năm 2005, vợ chồng chị H1 được cấp 01 thửa đất tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, thửa đất số 202, tờ bản đồ số 21. Đến khoảng năm 2013, vợ chồng anh H3 và chị H1 làm nhà, khi làm nhà có mời mẹ ruột của anh Nguyễn Văn P ra chỉ ranh giới (do gia đình anh P, chị H đi làm ăn ở miền Nam) và không có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Hiện nay anh P và chị H khởi kiện thì vợ chồng chị H1 đã xây nhà kiên cố lên rồi nên không thể phá dỡ được, hiện tại gia đình cũng đang khó khăn nên xin được bồi thường giá trị phần đất 21,04m² đã xây nhà ở trên đất của anh P và chị H số tiền 84.160.000 đồng. Số tiền này vợ chồng chị H1 xin trả dần trong một năm. Riêng về phần diện tích đất 22,1m² đã xây hàng rào, vợ chồng chị H1 sẽ tháo dỡ phần hàng rào trên đất và trả lại phần diện tích đất này cho anh P, chị H.

Tại phiên tòa, chị H1 trình bày: Chị H1 sẽ trả cho vợ chồng anh P và chị H giá trị diện tích đất 21,04m², số tiền 84.160.000 đồng chia làm 03 lần, cụ thể như sau: Lần 01 vào ngày 10/6/2025 số tiền 30.000.000 đồng, lần 02 vào ngày 10/7/2025 số tiền 30.000.000 đồng và lần 03 số tiền 24.160.000 đồng và cam kết sẽ phá dỡ phần hàng rào xây dựng trên phần đất 22,1m² để trả lại phần diện tích đất này cho anh P và chị H.

Ngày 13/02/2025, Tòa án nhân dân huyện Q tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản diện tích đất tranh chấp và các tài sản trên diện tích đất tranh chấp của thửa đất số 202 và thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, kết quả như sau:

** Đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 có tứ cận:*

- Hướng Bắc tiếp giáp đường giao thông có chiều dài cạnh 12 mét;
- Hướng Đông tiếp giáp với thửa đất bằng chưa sử dụng có chiều dài 28 mét;
- Hướng Nam tiếp giáp với đất thủy lợi với chiều dài 12 mét;
- Hướng Tây tiếp giáp thửa đất số 202 với chiều dài 28 mét.

Diện tích thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 335,9m². Diện tích theo hiện trạng sử dụng của thửa đất là 292,76m².

** Đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 21 có tứ cận:*

- Hướng Bắc tiếp giáp đường giao thông với chiều dài 12 mét;
- Hướng Đông tiếp giáp với thửa đất số 307 có chiều dài 28 mét;
- Hướng Nam tiếp giáp với đất thủy lợi với chiều dài 12 mét;
- Hướng Tây tiếp giáp thửa đất số 263 và 203 với chiều dài lần lượt là 5,75 mét; 22,25 mét.

Diện tích thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 335,9m². Diện tích theo hiện trạng sử dụng của thửa đất là 379,04m².

Trên thửa đất số 202, tờ bản đồ số 21 có các tài sản:

- Nhà ở: Xây dựng năm 2013, kết cấu móng bằng bê tông cốt thép kết hợp xây đá hộc, kết cấu phần thân khung dầm sàn bê tông cốt thép chịu lực, tường xây bao che, tô trát hoàn chỉnh, tường trong ốp gạch Ceramic, tường ngoài quét nước xi măng, tường mặt chính ốp gạch Ceramic, cửa chính bằng gỗ có khuôn ngoại, cửa sổ bằng gỗ và nhôm kính có khu vệ sinh khép kín và bếp đầy đủ trong nhà, hệ thống điện nước đầy đủ.

- Hàng rào: Xây gạch, tô trát hoàn thiện đơn giản, chiều cao 1,2 mét.

Thửa đất số 307 đã sử dụng của thửa đất số 202 với diện tích 43,14m² (trong đó phần nhà: 21,04 m², phần hàng rào: 22,1m²).

** Giá trị của đất và các tài sản trên đất:* Thửa đất số 202 và 307, tờ bản đồ số 21 tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình thuộc khu vực 3, vị trí 1. Giá trị thửa đất theo bảng giá Nhà nước: 115.000 đồng/m². Giá trị thửa đất theo giá thị trường 4.000.000 đồng/m². Giá trị nhà ở 5.868.000 đồng/m². Giá trị hàng rào: 1.148.000 đồng/m²; giá trị còn lại sau khấu hao 50%.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo P luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành P luật của những người tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 13, 163, 164, 166, 274, 275, 276; khoản 2 Điều 468; các Điều 579, 580 và 584 của Bộ luật dân sự; Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 phải

phá dỡ các đoạn tường rào, trả lại cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H diện tích 22,1m². Buộc anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 phải trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 21,04m², số tiền 84.160.000 đồng cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H. Giao cho anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 được sử dụng diện tích 21,04m² của thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 tại thôn Xuân Hoà, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình do đã xây dựng nhà kiên cố. Buộc anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng. Buộc anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng, thẩm quyền và quan hệ P luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo; người khởi kiện không yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Vì vậy, xác định quan hệ P luật có tranh chấp là “Tranh chấp đất đai theo quy định của P luật về đất đai” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; đồng bị đơn cư trú tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc vắng mặt của bị đơn: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Q đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến bị đơn anh Nguyễn Văn H3 nhưng anh H3 vắng mặt, do đó vụ án không thể tiến hành hoà giải được. Anh Nguyễn Văn H3 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất ngày 28/4/2025 và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa lần thứ hai, anh Nguyễn Văn H3 vẫn vắng mặt, mặc dù Tòa án đã tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn anh Nguyễn Văn H3.

[2] Về nguồn gốc, cơ sở P lý các thửa đất tranh chấp:

2.1. Nguồn gốc thửa đất 307, tờ bản đồ số 21 anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H đang sử dụng: Ngày 14/7/2011, được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 826901, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00984. Diện tích 335,9 m² đất ở tại nông thôn. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.2. Nguồn gốc thửa đất 202, tờ bản đồ số 21 anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 đang sử dụng: Ngày 14/7/2011, được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 826765, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00849. Diện tích 335,9 m² đất ở tại nông thôn. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

[3] Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất đã cấp cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 xác định: Thửa đất anh Nguyễn Văn H3, chị Nguyễn Thị H1 thực tế đang sử dụng diện tích 379,04m², vượt diện tích 43,14 m² so với giấy CNQSD đã cấp do sử dụng đất của thửa đất 202, tờ bản đồ số 21 liên kề; trong đó sử dụng diện tích đất xây dựng nhà ở 21,04 m²; diện tích đất xây hàng rào bao quanh 22,1m².

Thửa đất anh Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị H diện tích 292,76m², tH1 diện tích 43,14m² do anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 sử dụng lấn chiếm; trong đó diện tích đất xây dựng nhà ở 21,04m²; diện tích đất xây hàng rào bao quanh là 22,1m². Hội đồng xét xử xác định, diện tích đất tranh chấp 43,14m², loại đất tranh chấp: Đất ở. Trong đó diện tích phần nhà xây dựng là ở 21,04m²; diện tích đất hàng rào bao quanh là 22,1m².

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn; ý kiến, yêu cầu của đồng bị đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường ngay giá trị toàn bộ diện tích đất bị lấn chiếm 43,14m² theo giá thị trường tại thời điểm định giá hoặc bồi thường số tiền tương ứng với phần đất bị đơn đã xây dựng diện tích 21,04m² với số tiền 84.160.000 đồng; phá dỡ phần hàng rào xây dựng bao quanh đất 22,1m² để trả lại phần diện tích đất này cho nguyên đơn. Bị đơn đề nghị được bồi thường giá trị phần đất 21,04m² đã xây nhà ở trên đất của nguyên đơn số tiền 84.160.000 đồng trong thời gian 03 tháng và tháo dỡ hàng rào, trả lại phần diện tích đất 22,1m² sử dụng lấn chiếm cho nguyên đơn. Xét thấy phần diện tích 21,04m² đồng bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố, nếu phá dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của toàn bộ ngôi nhà. Vì vậy, cần buộc đồng bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất đã xây nhà kiên cố diện tích 21,04m² cho đồng nguyên đơn theo giá trị đất ở tại thời điểm định giá là 84.160.000 đồng; buộc đồng bị đơn phá dỡ các đoạn hàng rào, trả lại diện tích 22,1m² cho anh P và chị H. Diện tích đất 21,04m² đồng bị đơn đã xây nhà kiên cố và diện tích đất 22,1m² đồng bị đơn xây hàng rào bao quanh thể hiện trên sơ đồ như sau: Diện tích 22,1m² đất xây hàng rào bao quanh: Từ điểm 1 đến điểm 2 có chiều dài 1,98 mét; từ điểm 2 đến điểm 3 có chiều dài 3,59 mét; từ điểm 3 đến điểm 5 có chiều dài 1,91 mét; từ điểm 7 đến điểm 8 có chiều dài 8,70 mét; từ điểm 8 đến điểm 9 có chiều dài 1,32 mét.

Diện tích 21,04m² đất xây nhà kiên cố: Từ điểm 3 đến điểm 4 có chiều dài 1,94 mét; từ điểm 3 đến điểm 5 có chiều dài 1,91 mét; từ điểm 5 đến điểm 6 có chiều dài 0,32 mét; từ điểm 6 đến điểm 11 có chiều dài 13,36 mét; từ điểm 11 đến điểm 10 có chiều dài 0,99 mét; từ điểm 10 đến điểm 4 có chiều dài 15,28 mét.

Ranh giới thửa đất 202 và 307, tờ bản đồ số 21 được xác định trên sơ đồ mô tả vị trí chi tiết theo các điểm 1, 4, 3, 5, 7, 9, 10 và 11.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Đã chi phí số tiền 5.000.000 đồng và số tiền này đồng nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của đồng nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên đồng bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Do đó, buộc anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 phải chịu số tiền 5.000.000 đồng trả lại cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H là phù hợp với quy định tại các Điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đồng bị đơn anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản tranh chấp theo quy định của P luật.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 13, 163, 164, 166, 274, 275, 276; khoản 2 Điều 468; các Điều 579, 580 và 584 của Bộ luật dân sự; Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 phải phá bỏ các đoạn tường rào trên sơ đồ từ điểm 1 đến điểm 2 có chiều dài 1,98 mét; từ điểm 2 đến điểm 3 có chiều dài 3,59 mét; từ điểm 3 đến điểm 5 có chiều dài 1,91 mét; từ điểm 7 đến điểm 8 có chiều dài 8,70 mét; từ điểm 8 đến điểm 9 có chiều dài 1,32 mét và trả lại cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H diện tích 22,1m² đất ở. Buộc anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 phải trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 21,04m², số tiền 84.160.000 đồng cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H.

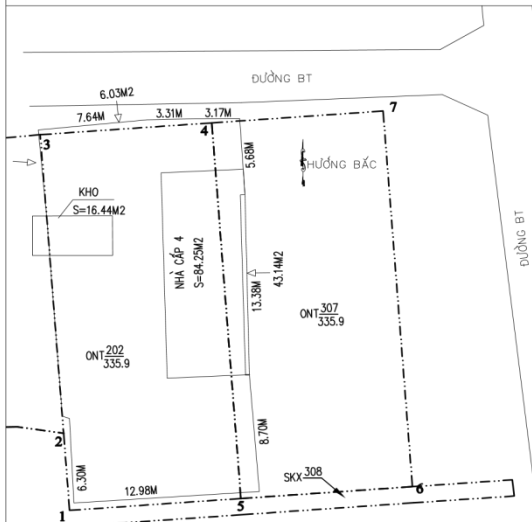
Diện tích 21,04m² đất xây nhà kiên cố: Từ điểm 3 đến điểm 4 có chiều dài 1,94 mét; từ điểm 3 đến điểm 5 có chiều dài 1,91 mét; từ điểm 5 đến điểm 6 có chiều dài 0,32 mét; từ điểm 6 đến điểm 11 có chiều dài 13,36 mét; từ điểm 11 đến điểm 10 có chiều dài 0,99 mét; từ điểm 10 đến điểm 4 có chiều dài 15,28 mét.

Ranh giới thửa đất 202 và 307, tờ bản đồ số 21 được xác định trên sơ đồ mô tả vị trí chi tiết theo các điểm 1, 4, 3, 5, 7, 9, 10 và 11.

3. Anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 được sử dụng diện tích 21,04m² đã xây dựng nhà kiên cố của thửa đất số 307, tờ bản đồ số 21 tại thôn Xuân Hoà, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Sơ đồ thửa đất và mô tả vị trí chi tiết như sau:

SƠ ĐỒ THỬA ĐẤT SỐ 202,307 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 21, THÔN XUÂN HOÀ
XÃ QUẢNG XUÂN, HUYỆN QUẢNG TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH



TỨ CẬN THỬA 202:

- PHÍA BẮC GIÁP ĐƯỜNG BT
- PHÍA ĐÔNG GIÁP THỬA 307
- PHÍA NAM GIÁP GIÁP THỬA 308
- PHÍA TÂY GIÁP THỬA 203

TỨ CẬN THỬA 307:

- PHÍA BẮC GIÁP ĐƯỜNG BT
- PHÍA ĐÔNG GIÁP ĐẤT TRỐNG
- PHÍA NAM GIÁP THỬA 308
- PHÍA TÂY GIÁP THỬA 202

GHI CHÚ:

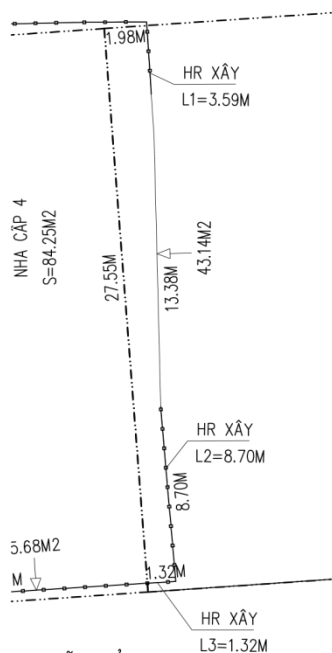
———— RANH GIỚI THEO HIỆN TRẠNG;

----- RANH GIỚI GCN;

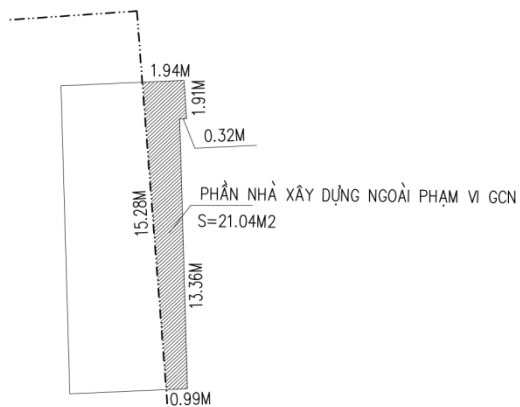
5.68M2: DIỆN TÍCH LỖ LỖM

12.98M: KÍCH THƯỚC CẠNH ĐẤT THEO HIỆN TRẠNG

PHẦN DIỆN TÍCH ĐẤT VƯỢT GCN



KÍCH THƯỚC PHẦN NHÀ XD NGOÀI PHẠM VI GCN



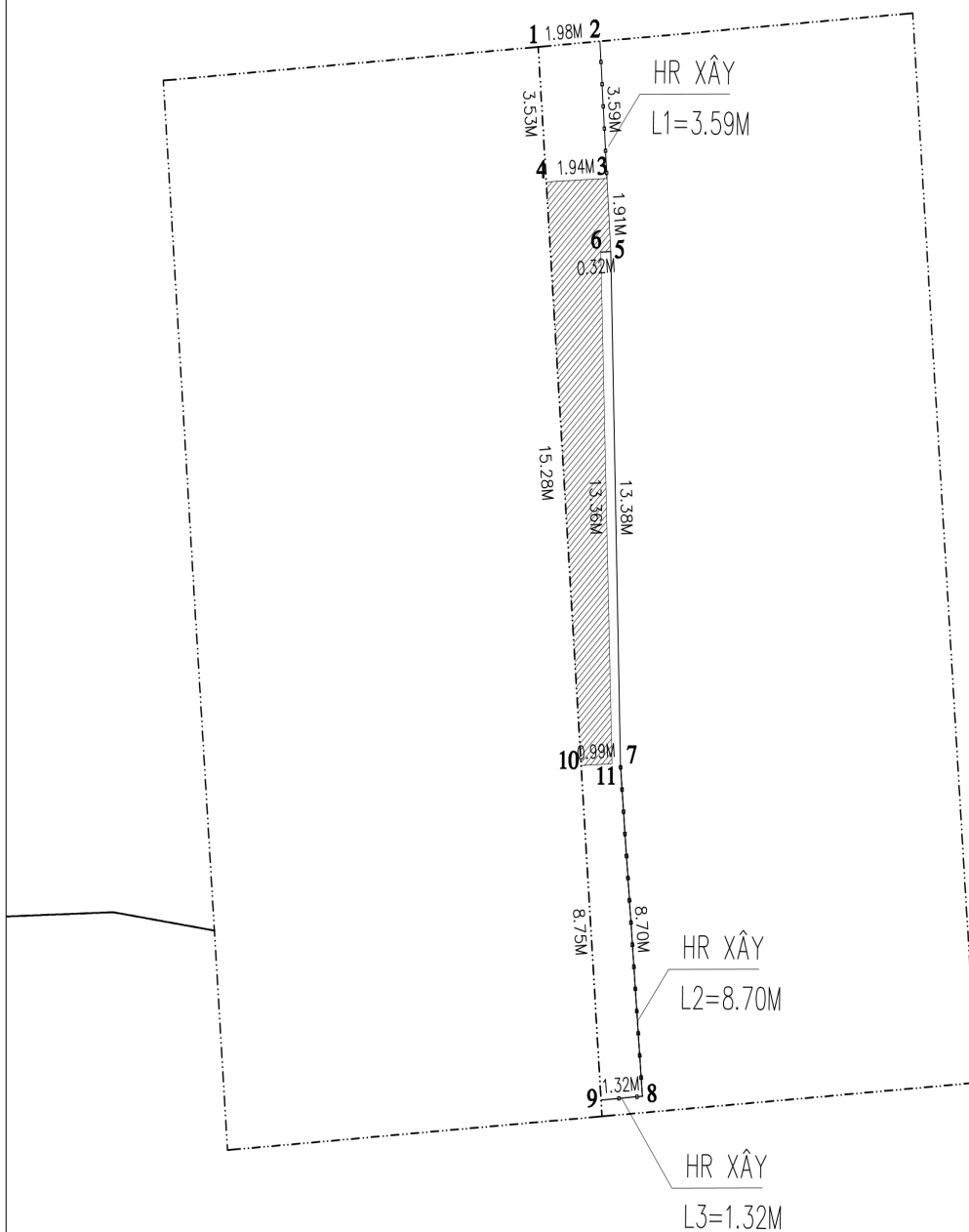
Kích thước cạnh đất thửa 202 (theo GCN)		
Stt	Tên cạnh	Chiều dài (M)
1	1--2	5.75
2	2--3	22.25
3	3--4	12.00
4	4--5	28.00
5	5--1	12.00

Kích thước cạnh đất thửa 307 (theo GCN)		
Stt	Tên cạnh	Chiều dài (M)
1	4--5	28.00
2	5--6	12.00
3	6--7	28.00
4	7--4	12.00

DIỆN GIẢI:

- THỬA 202 ĐÃ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THỬA 307 LÀ 43.14M2; TRONG ĐÓ: PHẦN NHÀ=21.04M2, PHẦN ĐẤT =22.10M2

MÔ TẢ VỊ TRÍ CHI TIẾT DIỆN TÍCH ĐẤT TRANH CHẤP



PHẦN DIỆN TÍCH 1-2-3-4 (ĐẤT TRỐNG) CÓ DIỆN TÍCH: 6.97M²

- CẠNH 1-2 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 1.98M
- CẠNH 2-3 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 3.59M
- CẠNH 3-4 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 1.94M
- CẠNH 4-1 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 3.53M

PHẦN DIỆN TÍCH 4-3-5-6-11-10 (PHẦN NHÀ) CÓ DIỆN TÍCH: 21.04M²

- CẠNH 4-3 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 1.94M
- CẠNH 3-5 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 1.91M
- CẠNH 5-6 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 0.32M
- CẠNH 6-11 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 13.36M
- CẠNH 11-10 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 0.99M
- CẠNH 10-4 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 15.28M

PHẦN DIỆN TÍCH 6-5-7-8-9-10-11 (ĐẤT TRỐNG) CÓ DIỆN TÍCH: 15.13M²

- CẠNH 6-5 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 0.32M
- CẠNH 5-7 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 13.38M
- CẠNH 7-8 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 8.70M
- CẠNH 8-9 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 1.32M
- CẠNH 9-10 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 8.75M
- CẠNH 10-11 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 0.99M
- CẠNH 11-6 CÓ CHIỀU DÀI LÀ: 15.28M

- * ĐOẠN 2-3 LÀ HÀNG RAO XÂY CÓ CHIỀU DÀI 3.59M
- * ĐOẠN 7-8 LÀ HÀNG RAO XÂY CÓ CHIỀU DÀI 8.70M
- * ĐOẠN 8-9 LÀ HÀNG RAO XÂY CÓ CHIỀU DÀI 1.32M

4. Anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động sử dụng diện tích 21,04m² đất ở theo quy định.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Thị H số tiền 5.000.000 đồng.

6. Về án phí: Anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị H1 phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án 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, 7b 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.

8. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/5/2025), đương sự vắng mặt được 15 ngày, kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Quảng Trạch;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Quảng Trạch;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sơn