

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 95/2025/DS-ST

Ngày: 27/6/2025.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Anh Thư

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trịnh Văn Lực

Bà Vương Thị Hồng Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Chu Tường Vy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 27/6/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 559/2023/TLST- DS ngày 16/11/2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2024/QĐST- DS ngày 09/6/2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1969; trú tại: Tổ D, ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thành T, sinh năm 1999; trú tại: số G N, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn:*

+ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1979; trú tại: Số A, tổ I, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

+ Bà Văn Thị N1, sinh năm 1972; trú tại: Số F, tổ I, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

+ Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1981; trú tại: Số E, tổ I, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1956; trú tại: 1, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1966; trú tại: A, khu phố T, phường T, thành phố T, Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Huỳnh Xuân T2, sinh năm 1977; trú tại: Số B, tổ A, đường F, khu phố C, phường T, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1985; trú tại: Số A, tổ I, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

+ Ông Phan Nhứt H, sinh năm 1967; trú tại: Số F, tổ I, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****) Đại diện nguyên đơn trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Thanh N đứng tên sở hữu thửa đất số 945, tờ bản đồ B2.1 diện tích 300m² (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM896825 ngày 13/01/2009. Năm 2018, bà N nộp hồ sơ đo đạc thửa đất trên và được biết thửa đất bị giảm diện tích 94,8m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà N nhận được văn bản của Chi nhánh đăng ký đất đai thành phố D thông báo diện tích đất của bà N bị giảm do một số hộ gia đình lấn chiếm xây dựng nhà ở cố định. Bà N đã gửi đơn lên Ủy ban nhân dân phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương thì được biết các hộ lấn chiếm là hộ ông Nguyễn Văn T1, Đỗ Văn D và Văn Thị N1. Do các hộ dân không đồng ý việc trả lại đất nên bà N1 khởi kiện tại Tòa với yêu cầu sau:

- Buộc các hộ bà Văn Thị N1, ông Nguyễn Văn T1 và ông Đỗ Văn D phải trả lại phần diện tích lấn chiếm 94,8m² thuộc một phần thửa đất 945, tờ bản đồ B2.1, tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Buộc hộ bà Văn Thị N1, ông Nguyễn Văn T1 và ông Đỗ Văn D phải tháo dỡ công trình lấn chiếm để trả lại hiện trạng đất cho bà N1.

Đối với số liệu đo đạc ngày 01/11/2024 và giá theo biên bản định giá ngày 15/5/2025 nguyên đơn thống nhất, không có ý kiến gì.

Tại buổi hòa giải ngày 06/6/2025, đại diện nguyên đơn đồng ý để các bị đơn tiếp tục sử dụng phần đất lấn chiếm và bồi thường giá trị theo kết luận định giá ngày 15/5/2025 là 7.500.000đ/m². Do đó, tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện theo thỏa thuận của các đương sự tại buổi hòa giải ngày 06/6/2025.

****) Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:***

Năm 2010, tôi mua giấy tay của ông Huỳnh Xuân T2 phần đất diện tích 30,5m², thuộc thửa 590, nền 5, khu F, tờ bản đồ B2 thuộc giấy chứng nhận số AD000219, số vào sổ H3363 do UBND huyện D cấp ngày 29/5/2006. Sau đó tôi có cất căn nhà ở tạm. Đến năm 2016, tôi cùng với ông D, bà N1 mua thêm bằng giấy viết tay của ông Nguyễn Văn L phần đất diện tích 66m² (ngang 33m, sâu 2m), nhưng tôi là người đứng tên ký hợp đồng mua bán. Sau khi mua thêm đất của ông L tôi sửa chữa nhà lại nhà và xây dựng trên phần đất mua của ông L. Tuy nhiên, khi tôi mua đất thì được chủ đất là ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A (là chị gái của bà Nguyễn Thị Thanh N) đứng ra chỉ ranh mà không biết phần đất đó của bà N. Do nhà tôi đã xây dựng kiên cố nên tại buổi hòa giải ngày 06/6/2025 giữa tôi và đại diện nguyên đơn đã thỏa thuận thống nhất tôi sử dụng phần đất lấn chiếm và bồi thường giá trị cho bà N.

Ông Thẻ thống N2 kết quả đo đạc ngày 01/11/2024 và giá theo kết luận định giá ngày 15/5/2025.

****) Bị đơn ông Đỗ Văn D trình bày:***

Năm 2010, tôi cũng mua giấy tay của ông Huỳnh Xuân T2 phần đất có diện tích 36,5m² thuộc thửa 590, nền 5, khu F, tờ bản đồ B2 thuộc giấy chứng nhận số AD000219, số vào sổ H3363 do UBND huyện D cấp ngày 29/5/2006. Sau đó tôi mua của ông L một phần và được ông L cùng bà Nguyễn Thị Ngọc A (là chị gái của bà Nguyễn Thị Thanh N) đứng ra chỉ ranh, nên tôi không biết phần đất đó của bà N. Nay bà N khởi kiện yêu cầu trả lại đất thì tôi đồng ý. Tuy nhiên, tôi sợ khi trả đất cho bà N thì ảnh hưởng tới công trình nhà đang ở nên tôi yêu cầu được sử dụng phần đất lấn chiếm và sẽ bồi thường giá trị đất cho bà N. Tại buổi hòa giải ngày 06/6/2025 đại diện nguyên đơn cũng đã thống nhất phương án tôi đưa ra.

Ông D thống nhất kết quả đo đạc ngày 01/11/2024 và giá theo kết luận định giá ngày 15/5/2025.

****) Bị đơn bà Văn Thị N1 trình bày:***

Tôi xác định cũng mua đất bằng giấy tay giống như nhà anh T1 và anh D. Sau đó tôi mua thêm của ông L một phần và có xây dựng lấn trên phần đất của bà Nguyễn Thị Thanh N, tuy nhiên do khi tôi mua đất thì không biết phần đất đó là của bà N. Tại buổi hòa giải ngày 06/6/2025, tôi và đại diện nguyên đơn đồng ý phương án tôi sử dụng phần đất lấn chiếm và sẽ bồi thường giá trị đất cho bà N.

Đối với số liệu đo đạc ngày 01/11/2024 tôi thống nhất. Còn về giá theo kết luận định giá ngày 15/5/2025 tôi cũng thống nhất, tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn và phần đất của tôi giáp với một số công ty nên bị ô nhiễm tiếng ồn và không khí, tôi đề nghị bà Nguyễn Thị Thanh N giảm bớt giá bồi thường cho tôi từ 7.500.000đ/m² còn 7.000.000đ/m².

***) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V** thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Văn T1 và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

***) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** ông Phan Nhứt H thống nhất với lời trình bày của vợ là bà Văn Thị N1 và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

***) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:**

Trước đây tôi có thửa đất giáp ranh với đất nhà bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn H1. Sau đó tôi bán toàn bộ lô đất cho người tên A1 (nay tôi không nhớ rõ họ tên). Khi đo đạc dư ra một phần đất không nằm trong sổ nên tôi giữ lại canh tác. Do người ta xây dựng nhà liền kề trên đó vứt rác linh tinh nên tôi không canh tác nữa mà bán lại cho người tên Nguyễn Văn T1 bằng giấy viết tay. Tôi xác định phần đất tôi bán cho ông Nguyễn Văn T1 ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi, tôi đã giao đất và nhận tiền nên không còn quyền lợi gì đối với phần đất đã bán cho ông Nguyễn Văn T1 và tôi cũng không có yêu cầu gì.

***) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Xuân T2** được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do và không có ý kiến gì.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thể hiện: phần đất tranh chấp có diện tích $68,4m^2$ (trong đó phần đất ông D lấn chiếm ký hiệu $B+B1+B2 = 27,2m^2$; phần đất ông T1 lấn chiếm ký hiệu $C+ C1= 14,3m^2$; phần đất bà N1 lấn chiếm ký hiệu $D + D1 = 26,9m^2$), thuộc thửa 945, tờ bản đồ B2.1; giá đất nông nghiệp $7.500.000đ/m^2$.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng

Về nội dung vụ án: Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Văn L, ông Phan Nhứt H và bà Nguyễn Thị V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông Huỳnh Xuân T2 đã được Tòa án tổng đạt và niêm yết giấy triệu tập

nhưng vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự có tên trên.

[1.2] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với cá bị đơn hiện đang trú tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Căn cứ Khoản 5 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Thanh N là người đứng tên sở hữu diện tích đất 300m², thuộc thửa 945, tờ bản đồ số B2-1 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D (nay là khu phố T, phường T, thành phố D), tỉnh Bình Dương do UBND huyện D cấp ngày 13/01/2009. Nguồn gốc đất bà N được mẹ là bà Trương Thị M tặng cho theo hợp đồng tặng cho lập ngày 31/10/2008. Do bà N chưa có nhu cầu sử dụng nên thửa đất của bà N còn để trống. Năm 2018, bà N nộp hồ sơ đo đạc thửa đất trên và được biết thửa đất bị giảm diện tích 94,8m² (theo đo đạc thực tế diện tích đất bị thiếu là 86m²) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà N nhận được văn bản của Chi nhánh đăng ký đất đai thành phố D thông báo diện tích đất của bà N bị giảm do một số hộ gia đình lấn chiếm xây dựng nhà ở cố định.

[2.2] Năm 2010 ông Nguyễn Văn T1 mua phần đất của ông Huỳnh Xuân T2 và Nguyễn Văn L bằng giấy tay. Do đất phía sau nhà là đất trống nên ông L cùng bà Nguyễn Thị Ngọc A (là chị gái của bà Nguyễn Thị Thanh N) khi giao đất cho ông T1 đã chỉ ranh và ông T1 xây nhà ở từ đó tới nay. Đối với bà Văn Thị N1 và ông Đỗ Văn D cũng mua đất giấy tay của ông Huỳnh Xuân T2 và ông Nguyễn Văn L như ông Nguyễn Văn T1. Năm 2016 bà Văn Thị N1 và ông Đỗ Văn D cũng xây nhà theo ranh giới bà Ngọc A và ông L chỉ. Do ông Nguyễn Văn T1, bà Văn Thị N1 và ông Đỗ Văn D tưởng bà Ngọc A là chủ đất nên xây dựng nhà, mà không biết phần xây dựng đó là đất của bà Nguyễn Thị Thanh N. Tại bản tự khai ông L cũng xác định phần đất ông L bán cho các bị đơn không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L.

[2.3] Quá trình tố tụng ông Nguyễn Văn T1, bà Văn Thị N1 và ông Đỗ Văn D thừa nhận việc xây dựng lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị Thanh N. Tại buổi hòa giải đại diện của bà Nguyễn Thị Thanh N đồng ý để ông Nguyễn Văn T1, bà Văn Thị N1 và ông Đỗ Văn D tiếp tục sử dụng phần đất lấn chiếm, nhưng phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thanh N giá trị đất theo biên bản định giá ngày 15/5/2025 là 7.500.000đ/m². Ông T1, bà N và ông D cùng thống nhất với ý kiến của đại diện nguyên đơn. Việc thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Bà Nguyễn Thị Thanh N khởi kiện tranh chấp phần đất bị lấn chiếm là 94,8m², tuy nhiên đo đạc thực tế là 86m². Theo kết quả đo đạc, trong phần đất lấn chiếm 86m² thì hộ ông D lấn chiếm là 27,2m²; hộ ông T1 lấn chiếm là 14,3m² và hộ bà N lấn chiếm là 26,9m²; còn lại 17,6m² do nguyên đơn chưa xác định được

người đang quản lý và không có yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này, nên Hội đồng xét xử cũng không xem xét đối với phần đất diện tích 17,6m². Các đương sự thỏa thuận và thống nhất các bị đơn tiếp tục quản rlys sử dụng phần đất lấn chiếm và bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thanh N giá trị phần đất lấn chiếm như sau:

Ông Đỗ Văn D phải bồi thường $7.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 27,2\text{m}^2 = 204.000.000\text{đ}$ (hai trăm lẻ bốn triệu đồng);

Ông Nguyễn Văn T1 phải bồi thường $7.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 14,3\text{m}^2 = 107.250.000\text{đ}$ (một trăm lẻ bảy triệu, hai trăm mười nghìn đồng).

Đối với hộ bà Văn Thị N1 do hoàn cảnh khó khăn nên nguyên đơn đồng ý giá bồi thường $7.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 26,9\text{m}^2 = 188.300.000\text{đ}$ (một trăm tám mươi tám triệu, ba trăm nghìn đồng).

[2.5] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự và chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 255, 256 và 688 Bộ luật Dân sự 2005 (Điều 164, 166 và 579 Bộ luật dân sự năm 2015);

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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;

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

- Tiếp tục giao cho ông Đỗ Văn D quản lý sử dụng phần đất diện tích 27,2m² (ký hiệu B+ B1+B2) và ông D trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N số tiền 204.000.000đ (hai trăm lẻ bốn triệu đồng);

- Tiếp tục giao cho ông Nguyễn Văn T1 quản lý sử dụng phần đất diện tích 14,3m² (ký hiệu C+ C1) và ông T1 trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N số tiền 107.250.000đ (một trăm lẻ bảy triệu, hai trăm mười nghìn đồng).

- Tiếp tục giao cho bà Văn Thị N1 quản lý sử dụng phần đất diện tích 26,9m² (ký hiệu D+ D1) và bà N1 trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N số tiền 188.300.000đ (một trăm tám mươi tám triệu, ba trăm nghìn đồng).

2. Án phí:

Bà Văn Thị N1 phải chịu 9.415.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 5.362.500đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Văn D phải chịu 10.200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh N số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001212 ngày 13/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn T1, bà Văn Thị N1 và ông Đỗ Văn D, mỗi người phải chịu 2.366.000đ chi phí thẩm định, đo đạc, định giá. Bà Nguyễn Thị Thanh N đã nộp nên bà N, ông T1, ông D phải nộp để trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh N.

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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 Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Anh Thư