TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – KHÁNH HÒA** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2026/DS-ST
Ngày: 23/7/2026
Về "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – KHÁNH HÒA
TỈNH KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đức Thuận
Các hội thẩm nhân dân:
Bà Ngô Thị Lững;
Bà Hà Thị Phương Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Khánh Hòa tham gia phiên Tòa: Bà Thái Thị Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 70/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 về ***"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*** theo Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 17/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2026; Thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa số: 02/2026/TB-TA ngày 28/5/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2026/QĐST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Tấn Đ** sinh năm 1972;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Bình Lộc, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hoà. Nay là thôn Đ, xã Suối Hiệp, tỉnh Khánh Hoà. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn T** sinh năm 1965;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Bình Lộc, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hoà. Nay là thôn Đ, xã Suối Hiệp, tỉnh Khánh Hoà. (Vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Lê Thị L** sinh năm 1962;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Bình Lộc, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hoà. Nay là thôn Đ, xã Suối Hiệp, tỉnh Khánh Hoà. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo yêu cầu khởi kiện ngày 22/4/2024; Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 10/5/2024; Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:*

Năm 2015, ông được nhận thừa kế từ cha mẹ ông là ông Nguyễn Tấn H (mất năm 1999) và Kiều Thị R tặng cho các thửa đất gồm 375, 357, 356, 380, 67, 175, 176 tờ bản đồ số x xã Diên Lộc (nay là xã Suối Hiệp, tỉnh Khánh Hòa). Đã được chỉnh lý sang tên ông ngày 16/9/2015. Quá trình sử dụng ông phát hiện ông Nguyễn T đang sử dụng thửa đất số 374 giáp ranh thửa 375 tờ bản đồ số x, xã Diên Lộc (nay là Suối Hiệp) lấn chiếm sang thửa 375 của ông khoảng 32 m^2. Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn T tháo dỡ hàng rào, hoàn trả cho ông phần đất lấn chiếm sang thửa 375 tờ bản đồ số 06, xã Bình Lộc (nay là xã Suối Hiệp, tỉnh Khánh Hòa) cho ông.

Ông thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá ngày 28/4/2025. Ông Thống nhất với trích đo địa chính thửa đất của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ Miền Trung và Tây Nguyên. Ông đề nghị ông Nguyễn T trả lại cho ông phần đất lần chiếm là 32 m^2 lấn sang thửa 375 của ông, thuộc tờ bản số 06 xã Bình Lộc (nay là xã Suối Hiệp).

Về án phí: Ông yêu cầu giải quyết theo quy định.

Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ đã tạm ứng là 15.060.000 đồng (*mười lăm triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng*). Ông yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá cho ông.

* Bị đơn Nguyễn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị L đang sinh sống tại địa phương. Nhiều lần Tòa án phối hợp với chính quyền địa phương đến làm việc, ông T, bà L có mặt nhưng không hợp tác. Tòa án đã tiến hành các thủ tục hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng ông T, bà L không đến Tòa làm việc. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T và bà L.

* *Ý kiến của Viện kiểm sát*: Phát biểu việc tuân theo pháp luật vủa Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để làm rõ:

- Xác định rõ hàng rào lưới B40, móng đá, trụ sắt có chiều cao, chiều dài, diện tích, số lượng trụ sắt bao nhiêu để xác định giá trị;
- Làm rõ nguyên nhân chênh lệch diện tích đất của thửa đất 374, tờ bản đồ số 6 so với trích đo địa chính của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ Miền Trung và Tây Nguyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. (Có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Nguyễn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Lắm đang sinh sống tại địa phương. Nhiều lần Tòa án phối hợp với chính quyền địa phương đến làm việc, ông T, bà L có mặt nhưng không hợp tác. Tòa án đã tiến hành các thủ tục hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng ông Trí, bà Lắm

không đến Tòa làm việc. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T và bà L theo điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ yêu cầu ông Nguyễn T và bà Lê Thị L trả lại diện tích lấn chiếm sang thửa 375 của ông, thuộc tờ bản số x xã Bình Lộc (nay là xã Suối Hiệp) là 32 m^2. Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[3] Nguồn gốc thửa đất số 375 tờ bản đồ số x, xã Diên Lộc (nay là Suối Hiệp) là tài sản của cha mẹ ông Nguyễn Tấn Đ để lại cho ông và đã được chỉnh lý sang tên ông ngày 16/9/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 004zz/QSDĐ/DL/DK do UBND huyện Diên Khánh cấp ngày 14/11/1997 cho cha mẹ ông Đ là ông Nguyễn Tấn H và bà Kiều Thị R.

[4] Nguồn gốc thửa đất số 374, tờ bản đồ số x thôn Đ, xã Bình Lộc, huyện Diên Khánh (nay là xã Suối Hiệp, tỉnh Khánh Hòa) diện tích 2.148,4 m^2 được UBND huyện Diên Khánh cấp cho ông Nguyễn T và bà Lê Thị L số vào sổ cấp CN024xx ngày 09/6/2023, loại đất: đất ở tại nông thôn diện tích 200 m^2; đất trồng cây lâu năm 1948,4 m^2. Thửa đất do ông Nguyễn T và bà Lê Thị L khai phá năm 1986.

[5] Tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 28/4/2025 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ Miền Trung và Tây Nguyên đối với 374, tờ bản đồ số x thôn Đ, xã Bình Lộc, huyện Diên Khánh (nay là xã Suối Hiệp, tỉnh Khánh Hòa) diện tích 2.148,4 m^2 được UBND huyện Diên Khánh cấp cho ông Nguyễn T và bà Lê Thị L và thửa đất 375 tờ bản đồ số x, xã Diên Lộc (nay là Suối Hiệp) đứng tên ông Nguyễn Tấn Đ thể hiện:

Một phần diện tích 32,0 m^2 thuộc thửa 375 đứng tên ông Nguyễn Tấn Đ nhưng người sử dụng đất là thửa 374 (đứng tên ông Nguyễn T và bà Lê Thị L) quản lý sử dụng.

[6] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Quá trình thẩm định tại chỗ, đo vẽ, bị đơn Nguyễn T không phối hợp, không yêu cầu. Hội đồng định giá, đo vẽ nhiều lần làm việc, giải thích nhưng ông Nguyễn T không hợp tác, chống đối nên Hội đồng và công ty đo vẽ tiến hành đo vẽ bên ngoài, xung quanh 02 thửa đất để xác định diện tích tranh chấp. Phần hàng rào lưới B40, trụ sắt, móng đá do bị đơn Nguyễn T rào. Tại bản trích đo địa chính của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ Miền Trung và Tây Nguyên thể hiện chiều dài ranh giới theo hiện trạng sử dụng là 59.10 mét.

- Phần đất tranh chấp thuộc thửa 375, tờ bản đồ số x, xã Diên Lộc (Nay là xã Suối Hiệp). Phần chênh lệch thuộc thửa đất 374, tờ bản đồ số x theo hiện trạng. Tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 28/4/2025 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ Miền Trung và Tây Nguyên đã thể hiện: Một phần diện tích 32,0 m^2 thuộc thửa 375 đứng tên ông Nguyễn Tấn Đ nhưng người sử dụng đất là thửa 374 (đứng tên ông Nguyễn T và bà Lê Thị L) quản lý sử dụng; diện tích giảm do mở đường. Nên việc xác định có sự chênh lệnh đối với thửa 374 là không cần thiết.

Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử và tuyên án.

[7] Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn Đ như sau:

Nguyên đơn Nguyễn Tấn Đ yêu cầu ông Nguyễn T và bà Lê Thị L trả lại phần đất bị lấn chiếm có diện tích 32 m^2 thuộc một phần thửa số 375 tờ bản đồ số x, xã Diên Lộc (nay là Suối Hiệp) là có căn cứ. Buộc ông Nguyễn T và bà Lê Thị L phải tháo dỡ, trả cho ông Nguyễn Tấn Đ cụ thể như sau: Tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ sắt, móng đá có chiều dài 59,10 mét trả lại cho ông Nguyễn Tấn Đ phần đất có diện tích 32 m^2 (ký hiệu A) theo trích đo địa chính ngày 28/4/2025 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ Miền Trung và Tây Nguyên.

[8] Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ đã tạm ứng là 15.060.000 đồng (*mười lăm triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng*). Do yêu cầu khởi kiện cùa nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá cho nguyên đơn.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Giá đất đối với thửa số 375, tờ bản đố số x, xã Bình Lộc (Nay là xã Suối Hiệp, tỉnh Khánh Hòa) có giá thị trường là 329.600 đồng/m^2. Diện tích đất tranh chấp là 32 m^2.

Thành tiền là: 32 m^2 x 329.600 đồng = 10.547.200 đồng *(Mười triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm đồng)*.

Án phí bị đơn Nguyễn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị L phải chịu là: 10.547.200 đồng x 5% = 527.360 đồng *(Năm mươi hai bảy nghìn ba trăm sáu mươi đồng)*.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Điều 203 Luật đất đai 2013;

Điều 163; Điều 164 và Điều 579 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 73; Điều 147; Điều 165; Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Tấn Đ:

- Buộc ông Nguyễn T và bà Lê Thị L tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ sắt, móng đá có chiều dài 59,10 mét, trả lại tài sản cho ông Nguyễn Tấn Đ là phần đất diện tích 32 m^2 thuộc một phần thửa 375, tờ bản đố số x, xã Bình Lộc (Nay là xã Suối Hiệp, tỉnh Khánh Hòa) (Ký hiệu A theo bản trích đo địa chính kèm theo).

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn T và bà Lê Thị L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 527.360 đồng *(Năm mươi hai bảy nghìn ba trăm sáu mươi đồng)*.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn Đ 4.750.000 đồng *(Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 00013xx ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Diên Khánh (Nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Khánh Hòa).

3. Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Nguyễn T và bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn Đạo số tiền 15.060.000 đồng (*mười lăm triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng*).

4. Quy định: 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 4, 6 và 7 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND khu vực 3 – Khánh Hòa;
- THADS khu vực 3 – Khánh Hòa;
- Đương sự;
- Lưu

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

Võ Đức Thuận