TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7- KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày 27/9/2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7- KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đạo Văn Đậu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Hưng

2. Ông Nguyễn Ngọc Sơn

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7- Khánh Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Thành Chế Trọng Triết - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7- Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 246/2024/TLST- DS ngày 11 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 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn H, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Bị đơn: Ông Nguyễn L, sinh năm: 1964.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị H, sinh năm : 1971; Địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Bà Lê Thị U, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

(Đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23 tháng 9 năm 2024 và trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn là ông Nguyễn H trình bày:

Thửa đất số 18 và thửa số 22, tờ bản đồ số 55 ở T, xã Q, huyện N, tỉnh Ninh Thuận nay là thôn T, xã N, tỉnh Khánh Hòa là gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông Lê P vào năm 1986 sử dụng ổn định đến ngày 26/3/2013 thì

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN CH11271, thửa số 18 có diện tích 8640m^2, thửa số 22 có diện tích 5003m^2 , thời gian về sau do sức khỏe nên 06 năm nay gia đình ông cho thuê, thời gian cho thuê gia đình ông Nguyễn L lấn chiếm thửa số 18 một cạnh 01 m và một cạnh 1,5m theo nhìn lại đúng diện tích mà gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

Bị đơn, ông Nguyễn L trình bày:

Nguồn gốc đất của gia đình ông là do khai hoang, thời gian nào lâu quá không nhớ, ông canh tác ổn định đến ngày 23/10/2013 gia đình ông được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH21157 thửa số 76, tờ bản đồ số 55, có diện tích 4517m^2 , còn thửa số 77, diện tích 1128m^2 , chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì các thửa đất của ông đều giáp ranh với ông H, khi ông làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 77 thì ông Nguyễn H không ký giáp ranh và cho rằng gia đình ông lấn chiếm nên khiếu nại lên UBND xã Q nay là N giải quyết và đã được UBND xã tiến hành xác minh cắm móc tại thực địa được các bên chứng kiến, qua làm việc các bên thống nhất, nay ông H lại khởi kiện ông và cho rằng ông lấn. Ông xác định gia đình ông không lấn diện tích đất của ông H như ông H trình bày nên ông đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị H trình bày:

Theo nội dung trình bày của ông Nguyễn L, bà thống nhất, bà không đồng ý yêu cầu của ông H và đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Bà Lê Thị U trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn H, yêu cầu ông L, bà H trả lại đúng phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể như sau:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án:

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147, 157 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 31 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số: 12/2016/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 Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H.

Các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm để được xác định ranh giới cắm mốc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

(Kèm theo kết quả đo đạc trích lục vào ngày 26/6/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh N.)

2. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H không được chấp nhận nên ông Nguyễn H phải chịu án phí vì ông Nguyễn H thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu ông Nguyễn H không được chấp nhận nên ông Nguyễn H phải chịu toàn bộ chi phí phí tố tụng theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn L, bà Trần Thị H trả lại một phần diện tích đất lấn chiếm thửa số 18, tờ bản số 55, diện tích 8640 m^2 đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2013. Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định: Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn L, bà Trần Thị H cư trú tại thôn T, xã N, tỉnh Khánh Hòa. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7- Khánh Hòa.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H về việc đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn L, bà Trần Thị H trả lại một phần diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa số 18, tờ bản số 55, diện tích 8640 m^2 đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2013.*

Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất số 18, diện tích 8640m^2 , thửa đất số 22, diện tích 5003m^2, tờ bản đồ số 55 cấp cho ông Nguyễn H, bà Lê Thị U vào năm 2013 và thửa đất số 76, diện tích 4517m^2 , tờ bản đồ số 55 cấp cho ông Nguyện L, bà Trần Thị H vào năm 2013 đều ở thôn T, xã N, tỉnh Khánh Hòa giáp ranh liền kề nhau, quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên đều xác nhận có ký giáp ranh và sử dụng ổn định, không cấp trùng, nguyên trước đây không tranh chấp, khi ông L bà H làm thủ tục cấp giấy thửa số 77, diện tích 1128m^2, ông H không ký giáp ranh và cho rằng ông L, bà H lấn phía tây một cạnh 01m và một cạnh 1,5m phát sinh tranh chấp nhưng ông H không xác định được vị trí lấn chiếm.

Tại biên bản làm việc ngày 06/8/2024 các bên thống nhất ý kiến của UBND xã tổ chức cắm móc ranh giới để sử dụng, các bên thống nhất buổi hòa giải.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/02/2024 do các bên đương sự tự xác định vị trí tranh chấp tại thực địa để đo đạc chỉnh lý thửa đất.

[2.2.] Căn cứ kết quả trích lục đo đạc thửa đất số 18 và 22, tờ bản đồ 55 cấp vào ngày 26/3/2025 và thửa đất số 76,77, tờ bản đồ số 55 của Văn phòng Đ chi nhánh N, thể hiện: Thửa số 18 và thửa đất số 76, tờ bản đồ số 55 thuộc thôn T, xã N, tỉnh Khánh Hòa không trùng nhau, đúng vị trí tọa độ cấp giấy, vị trí các bên xác định, trong đó có 134m^2 cấp cho ông H theo GCN, 163m^2 cấp cho ông L theo GCN và 14m^2 là thửa đất ông L đang sử dụng chưa cấp GCN và không thể hiện việc lấn chiếm.

Quá trình giải quyết, ông Nguyễn H cung cấp trích sao hồ sơ địa chính ngày 30/7/2025 và cho rằng tọa độ theo đo vẽ ngày 26/6/2025 không đúng với tọa độ ngày 30/7/2025 là đương nhiên vì đo đạc chỉnh lý thửa đất tranh chấp là theo hiện trạng do các bên xác định, còn trích sao hồ sơ địa chính là theo vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối chiếu Điều 31 Luật đất đai về nghĩa vụ sử dụng đất; Điều 175 của Bộ luật dân sự về ranh giới giữa các bất động sản. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H không có cở sở nên không chấp nhận.

[2.3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí hết 11.411.219 đồng. Do yêu cầu của ông Nguyễn H không đươc chấp nhận nên ông Nguyễn H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[3] Về án phí: Do yêu cầu yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn H không được chấp nhận nên ông Nguyễn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông H thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157 và Điều 271, 273 và 483 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 31 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào 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 Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H.

Các bên đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền yêu cầu xác định cắm mốc ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

(Kèm theo đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/6/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh N.)

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn H phải chịu 11.411.219 đồng toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Về án phí: Ông Nguyễn H miễn án án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Khu vực 7;
- Phòng THADS khu vực 7;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Đạo Văn Đậu

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Sơn;
- Chi cục THADS huyện Ninh Sơn;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mỹ Kim

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Nguyễn Kim Khánh **Phan Thị Huệ**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Hữu Xuân

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
<u>Nơi nhận</u>: **THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
- Các đương sự;
- VKS TP. PR-TC;
- Lưu hồ sơ.

Trần Thị Minh Nghị

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán- Chủ Toạ phiên toà**

Bùi Tấn Việt Lê Khắc Bích **Trần Thị Minh Nghị**