TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 – ĐĂK LĂK** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2025/DSST
Ngày: 16/12/2025

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – ĐĂK LĂK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Long.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Y Dhiểu H Môk

Ông Nguyễn Văn Thức

- Thư ký phiên toà: Ông Thiều Sỹ Vững - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên toà: Bà Hồ Thị Thu Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 16/12/2025 tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Đăk Lăk mở phiên toà xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm lý số: 12/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025 về việc kiện *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2025/QĐST-DS, ngày 27 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1944, có mặt;

2. Ông Nguyễn Tri K, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Thôn T, phường C, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Tri K ủy quyền cho ông Nguyễn Tri T1, sinh năm 1973, có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn T, phường C, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn:

1. Ông Tống Đức H, sinh năm: 1968, có mặt;

Địa chỉ: Thôn T, phường C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Hồ H1, sinh năm 1967, có mặt;

Địa chỉ: Thôn T, phường C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị T cho rằng năm 2010 nhận chuyển nhượng một mảnh đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị N và ông Trần Minh L một mảnh đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219967 ngày 10/5/2011, thửa số 77, tờ bản đồ số 05 diện tích 697 m^2; địa chỉ thửa đất tại xã C thị xã B, tỉnh Đăk Lăk (nay là phường C, tỉnh Đăk Lăk). Khi nhận chuyển nhượng, bà N ông L không chỉ ranh giới đất cụ thể dài, rộng bao nhiêu mà chỉ nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà N ông L đã được cấp trước đó. Năm 2014 ông H làm hàng rào ngăn cách với đất bà T đang sử dụng. Đến nay, qua đối chiếu với bản đồ thì thấy rằng hàng rào ông H làm năm 2014 lấn đất mà bà T ông K nhận chuyển nhượng với diện tích như sau:

Phía Đông giáp đất ông H, dài 16,3m;

Phía Tây giáp đường đi, dài 16,3m;

Phía Nam giáp đất ông Cao Chí H2, dài 9,6 m;

Phía Bắc giáp đường đi dài 9,6 m.

Diện tích bị lấn chiếm khoảng 152,64 m^2:

Ngoài ra, ông Hồ Hoàng lấn C một phần phần đất của bà T ông K có chiều rộng 3,2 m và chiều dài 19,5 m, diện tích 62,4 m^2.

Vì vậy, bà T ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tống Đức H và ông Hồ Hoàng T2 lại diện tích đất đã lấn chiếm nói trên.

Bị đơn Hồ H1 *trình bày.*

Năm 1991 ông H1 nhận chuyển nhượng của ông H3 một mảnh đất, đến năm 1995 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Hồ H1 sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, không có tranh chấp gì với ai. Trước khi bà T ông K nhận chuyển nhượng đất của bà N ông L thì trước dất của ông H1 có một con đường đất nhỏ rộng khoảng 02 mét, ông H1 dùng làm đường đi lại. sau đó, ông H1 chặt bỏ một hàng cây cà phê để mở rộng đường như hiện nay. Khi bà T ông K đến ở, bà T ông K có làm hàng rào lấn ra đường khoảng 0,5m, ông H1 có nhắc bà T là nếu làm lấn ra đường như vậy thì đường đi sẽ nhỏ lại, đi lại sẽ khó khăn hơn chứ ông không lấn đất của bà T ông K, vì đất của ông H1 đã được ông Hoàng R lại từ trước khi bà T nhận chuyển nhượng, đối diện với đất bà T, nên ông H1 không chấp nhận đơn khởi kiện của bà T ông K.

Bị đơn Tống Đức H *trình bày.*

Gia đình ông H có một mảnh đất từ năm 1997, có phần cạnh phía Tây giáp đất bà N, sau đó bà N chuyển nhượng cho bà T ông K. Ngăn cách giữa hai mảnh đất là hàng rào cây Râm Bụt. năm 2014 ông H phá hàng rào Râm B và làm hàng rào lưới B40, lúc làm hàng rào không ai có ý kiến gì. Đến nay bà T ông K cho rằng ông H lấn chiếm đất như đơn khởi kiện thì ông H không đồng ý và ông H chỉ sử dụng diện tích đất của ông có từ trước đến nay.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về vụ án:

1. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Đăk Lăk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc thụ lý, lập hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách của những người tham gia tố tụng Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân theo đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử vụ án dân sự sơ thẩm.

2. Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng một mảnh đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị N và ông Trần Minh L một mảnh đất năm 2010 và đã sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219967 ngày 10/5/2011, thửa số 77, tờ bản đồ số 05 diện tích 697 m^2; địa chỉ thửa đất tại xã C thị xã B, tỉnh Đăk Lăk (nay là phường C, tỉnh Đăk Lăk).

Năm 2014 ông H làm hàng rào ngăn cách với đất bà T đang sử dụng, bà T ông K không có ý kiến gì. Đến nay, bà T ông K cho rằng ông H lấn đất diện tích như sau:

Phía Đông giáp đất ông H, dài 16,3m;

Phía Tây giáp đường đi, dài 16,3m;

Phía Nam giáp đất ông Cao Chí H2, dài 9,6 m;

Phía Bắc giáp đường đi dài 9,6 m.

Diện tích bị lấn chiếm khoảng 152,64 m^2.

Qua đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và ông K thì thấy diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông bà là 697 m^2. Qua Thẩm định tại chỗ thì diện tích đất hiện trạng của ông bà là 793 m^2. Chiều dài mảnh đất của ông bà là 49,3 m là không thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên

không có căn cứ xác định ông Tống Đức H lấn chiếm đất của ông bà như đơn khởi kiện.

Bà T ông K cho rằng ông Hồ Hoàng lấn C một phần phần đất của bà T ông K có chiều rộng 3,2 m và chiều dài 19,5 m, diện tích 62,4 m^2, tức là diện tích của con đường đi trước nhà bà T và nhà ông H1, tuy nhiên ông H1 đã làm hàng rào đối với phần diện tích đất của ông H1, không quan lý, tranh chấp đối với con đường đi này, nên không có căn cứ chấp nhận đơn khởi kiện của bà T ông K cho rằng ông H1 lấn chiếm diện tích đất nói trên.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chap nhận đơn khởi kiệ của bà T và ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định:

1. Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất vì cho rằng bị đơn Tống Đức H, Hồ Hoàng lấn chiếm quyền sử dụng đất đã được Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Đăk Lăk thụ lý vụ án là thuộc lĩnh vực tranh chấp dân sự và đúng thẩm quyền.

2. Về nội dung:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Mảnh đất có tranh chấp với ông Tống Đức H4 và ông Hồ H5, bà Nguyễn Thị T, ông K cho rằng có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Trần Hải L1, bà N. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 219967 ngày 10/5/2011, thửa số 77, tờ bản đồ số 05 diện tích 697 m^2; địa chỉ thửa đất tại xã C thị xã B, tỉnh Đăk Lăk (nay là phường C, tỉnh Đăk Lăk). Quá trình thẩm định thì thấy rằng đất bà T ông K có diện tích, tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông H5, dài 16,1m;

Phía Tây giáp đường đi, dài 16,1m;

Phía Nam giáp đất ông Cao Chí H2, dài 49,3 m;

Phía Bắc giáp đường đi dài 49,3 m.

Diện tích 793,73 m^2:

Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà T thì thấy rằng: về chiều dài hiện trạng của thửa đất (cạnh phía Nam và phía Bắc dài 49,3 m). Trong tờ bản đồ số 05 thì cạnh phía Bắc của thửa đất gồm hai đoạn, một đoạn dài 30,4m và một đoạn dài 19,5 m. tổng chiều dài là 49,9 m.

Về diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà T là 697 m^2, so với diện tích đo đạc thực tế là 793,73 m^2thì diện tích đất thực tế bà T ông K đang quản lý có diện tích lớn hơn.

Ngoài ra, khi ông H5 làm hàng rào ngăn cách đất với đất bà T năm 2014, bà T ông K không có ý kiến gì, đến nay cho rằng so với bản đồ thì thấy thiếu đất nên mới khởi kiện. Do vậy, việc bà T cho rằng ông H5 lấn chiếm chiều dài thửa đất là 9,6 m, chiều rộng 16,3 m là không có căn cứ.

[2]. Đối với yêu cầu của bà T cho rằng ông Hồ Hoàng lấn C phần đất có chiều rộng 3,2 m và chiều dài 19,5 m, diện tích 62,4 m^2 tức là phần diện tích con đường đi tức đất ông H4 và đất bà T ông K. Quá trình thẩm định thì thấy rằng hiện nay ông H4 đang quản lý sử dụng mảnh đất có chiều rộng, dài như sau:

Phía Đông giáp đất ông T3, dài 23,2 m;

Phía Tây giáp đường đi, dài 24,7 m;

Phía Nam giáp đất bà C1, dài 23,2 m;

Phía Bắc giáp đất ông H6 và đất ông C2 dài 24,7 m.

Diện tích 573 m^2:

Như vậy, đất ông H4 đang quản lý không lớn hơn so với diện tích đất đã cấp cho ông H4 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số H 10450, ngày cấp 13/8/2008, vì vậy không có căn cứ chấp nhận đơn khởi kiện của bà T ông K cho rằng ông Hồ Hoàng L2 đất.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá:

Bà T ông K phải chịu 4.000.000 đồng chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp ngày 19/5/2025 vì đã chi phí hết.

[4]. Về án phí: nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên nguyên đơn thuộc đối tượng người cao tuổi và đã có đơn miễn án phí nên miễn án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 166 62013; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Tri K về việc cho rằng ông Hồ H1 và ông Tống Đức H lấn chiếm đất.

Về chi phí thẩm định, định giá:

Bà T ông K phải chịu 4.000.000 đồng chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp ngày 19/5/2025 vì đã chi phí hết.

Về án phí: Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Tri K và bà Nguyễn Thi T.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự).

Nơi nhận:
- *Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk;*
- *Viện KSND khu vực 8, tỉnh Đăk Lăk;*
- *PhòngThi hành án dân sự khu vực 8, tỉnh Đăk Lăk;*
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thanh Long