

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 03/2025/DS-ST

Ngày 01 - 8 - 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 5 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Anh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Quang Hoàng

2. Ông Phạm Thế Chiến

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Lợi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhất - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2025 tại phòng xử án, Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2023/TLST-DS ngày 20/11/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2025/QĐST-DS, ngày 18/7/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị K, sinh năm 1968 - Có mặt

Địa chỉ: Đ, thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Đ, thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1970 - Có mặt

Bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1972 - Có mặt

Cùng địa chỉ: Đ, thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Đ, thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1992 - Vắng mặt

Trú tại: Đ, thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Đ, thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk)

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Phạm Văn T1 là: Ông Phạm Đình P, sinh năm 1960 - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk)

2. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn B (đã chết) gồm: ông Nguyễn Tuấn H, sinh năm 1987; ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1990; bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1996; ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1998 - Cùng có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1992 - Có mặt; Cùng địa chỉ: Đ, thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Đ, thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk).

3. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1993 - Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Đ, thôn D, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Đ, thôn D, xã K, tỉnh Đắk Lắk).

4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1995 - Có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1997- Có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 2000 - Có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 2003- Có đơn xin vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 2005 - Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Đ, thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (nay là Đ, thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk)

9. Quỹ tín dụng nhân dân xã B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Chu Thị Thanh T8 - Chức vụ: Giám đốc (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1956 - Vắng mặt

2. Ông Phạm Đình P, sinh năm 1960 - Có mặt

3. Bà bà Lê Thị M, sinh năm 1962 - Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Đ, thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Đ, thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk).

4. Ông Nguyễn Minh P1, sinh năm 1973 và bà Phan Thị M1, sinh năm 1973 - Cùng vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Đ, thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Đ, thôn A, xã K, tỉnh Đắk Lắk).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Đặng Thị K trình bày: Ngày 09/6/2000, bà Đặng Thị K và ông Nguyễn Văn B được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 248009 đối với thửa đất 127, tờ bản đồ số 5a, diện tích 1.560m², địa chỉ thửa đất tại thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2014, bà K và ông B ly hôn, đến năm 2016 bà K nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông B và cho ông B tiếp tục sinh sống trên thửa đất (trên đất có 01 căn nhà xây cũ do gia đình bà K, ông B xây dựng; sau khi ly hôn ông B vẫn sống ở căn nhà này). Ngày 25/11/2016, đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thay đổi cơ sở pháp lý chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị K.

Quá trình sử dụng đất, chủ thửa đất liền kề là vợ chồng ông Nguyễn Văn K1 và bà Lê Thị Hồng T đã lấn chiếm phần diện tích đất của bà K có chiều ngang khoảng 1,50 mét, chiều dài 50 mét, tổng diện tích đất lấn chiếm khoảng 75 m² có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn B1; phía Tây giáp đường bê tông; Phía Nam giáp đất ông K1, bà T; Phía Bắc giáp đất bà Đặng Thị K.

Quá trình giải quyết vụ án Công ty TNHH Đ đã trích đo diện tích đất tranh chấp gồm 02 đoạn giáp ranh, tổng diện tích đất tranh chấp là 30m².

Tại phiên tòa bà K thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Lê Thị Hồng T phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm nằm trong đoạn thứ 02, sau khi trừ đi 0,7 m² bị đơn đã xây mộ, thì còn diện tích đất lấn chiếm là 28,8 m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn B1 dài 1,65 mét; Phía Tây là 01 điểm nên không có chiều dài; Phía Nam giáp phần đất còn lại của bị đơn ông K1, bà T có chiều dài 35,56 mét; Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà Đặng Thị K có chiều dài 35,62 mét.

Còn đoạn lấn chiếm thứ nhất 0,5 m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị K2 dài 0.18 mét; Phía Tây giáp đường bê tông là 01 điểm nên không có chiều dài; Phía Nam giáp phần đất còn lại của bị đơn ông K1, bà T có chiều dài 5,51 mét; Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà Đặng Thị K có chiều dài 5,56 mét, đoạn này diện tích đất tranh chấp nhỏ bà K không yêu cầu giải quyết.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị K xác định ranh giới đất của bà và ranh giới đất của ông K1, bà T trước đây tồn tại 02 hàng chèn tàu song song nhau do bà K trồng, trong đó 01 hàng chèn tàu bà trồng làm ranh giới đất của hai nhà, hàng chèn tàu còn lại bà trồng trong đất của bà mục đích không cho nước

mưa chảy vào đất của bà K, nhưng sau đó ông K1, bà T đã phá bỏ 01 hàng chèn tàu, hiện nay chỉ còn 01 hàng chèn tàu đoạn có đoạn không.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Lê Thị Hồng T trình bày:

Năm 2003, gia đình ông K1, bà T chuyển về cư trú tại đội B, thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Cũng trong năm 2003, ông K1, bà T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh H2 01 lô đất thổ cư, diện tích 1480m², giá nhận chuyển nhượng là 9.500.000 đồng. Đến năm 2004, ông K1, bà T mới đưa hết tiền và ông H2 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn K1. Cụ thể: Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 5a, diện tích 1.480m² được UBND huyện cấp ngày 09/3/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Văn K1. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông M2; Phía Tây giáp đường bê tông; Phía Nam giáp đường đất liên thôn; Phía Bắc giáp đất ông B, bà K.

Năm 2019, do cần tiền lo cho con ăn học, nên vợ chồng ông K1, bà T có chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh P1 là 918,4m² và đã làm thủ tục sang tên cho ông P1 theo quy định của pháp luật. Thửa đất của ông P1 là thửa số 467, tờ bản đồ số 5a, diện tích 918,4m².

Năm 2021, do nhu cầu sử dụng đất, nên vợ chồng ông K1, bà T nhận chuyển nhượng lại của ông P1 một phần diện tích đất mà ông K1, bà T đã chuyển nhượng cho ông P1 trước đó, đất nhận chuyển nhượng liền kề với thửa đất của ông K1, bà T. Diện tích nhận chuyển nhượng là 308,6m² (chiều ngang 6m; chiều dài hết đất). Hiện đã làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1, bà T (thửa đất số 487 (tách ra từ thửa 467), tờ bản đồ số 5a, mang tên ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Hồng T).

Thời gian vừa qua, bà Đặng Thị K có đất giáp ranh với cạnh phía Bắc của thửa đất số 136 của gia đình ông K1, bà T, đã kiện vợ chồng ông K1, bà T lấn chiếm đất đến UBND xã B. Quá trình giải quyết tranh chấp, UBND xã B có tiến hành đo đạc thực tế diện tích tổng thể của 02 thửa đất đã kết luận: Diện tích của 02 thửa đất đều thiếu đất so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, thửa đất nguyên thủy số 136 của gia đình ông K1, bà T thiếu 77,4m²; thửa đất số 127 đứng tên ông Nguyễn Văn B thiếu 105,4m². Về ranh giới giữa hai thửa đất là 01 hàng chèn tàu do ai trồng thì gia đình ông K1, bà T không biết, vì khi gia đình ông về ở đã có sẵn hàng chèn tàu. Hiện bà K đã chặt hàng chèn tàu nhưng gốc vẫn còn đó, hiện trạng ranh giới vẫn còn nguyên thủy không có thay đổi, hay biến động gì.

Vợ chồng ông K1, bà T đã thế chấp toàn bộ diện tích đất (02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại Quỹ tín dụng nhân dân xã B để vay số tiền 160.000.000 đồng, tuy nhiên, hiện nay thì ông bà đã trả một phần nợ và nhận lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện nay đang tranh chấp với bà

K. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị K thì ông K1, bà T không chấp nhận, đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1: là ông Phạm Đình P trình bày:

Đầu năm 2021 vợ chồng ông Phạm Đình P, bà Lê Thị M có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh P1, bà Phan Thị M1 02 lô đất ở, cụ thể: lô thứ nhất có diện tích chiều ngang 6m, chiều dài hết đất và lô thứ 02 cũng với diện tích tương tự, 02 lô đất này liền nhau, nguồn gốc đất là của ông P1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Hồng T. Giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng/1 mét ngang, đất tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện K. Sau khi nhận chuyển nhượng, cuối năm 2021, vợ chồng ông P có chuyển nhượng lại 02 lô đất trên cho con trai là Phạm Văn T1, việc chuyển nhượng đã làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Quá trình nhận chuyển nhượng, giao đất đều có các bên tham gia ký giáp ranh và không có tranh chấp gì cả. Hiện tài sản trên 02 lô đất có trồng cà phê và tiêu, không có công trình gì trên đất. Nay bà K khởi kiện ông K1, bà T để đòi đất thì việc các bên tranh chấp như thế nào ông P không rõ. Việc ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho con trai là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, 02 thửa đất này được đo đạc thực địa và có sổ đo chiều dài các cạnh và diện tích đúng như các bên chuyển nhượng cho nhau. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B là ông Nguyễn Tuấn H, ông Nguyễn Tuấn V, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn T3 cùng trình bày:

Quá trình sinh sống tại thôn B, xã B, ông B, bà K tạo lập được 01 lô đất thổ cư, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 5a, diện tích 1.560m². Năm 2014 ông B, bà K ly hôn, thửa đất trên được thế chấp tại ngân hàng để vay vốn. Do ông B không có tiền trả ngân hàng nên bà K đã trả nợ cho ngân hàng và ông B chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho bà K vào năm 2016. Sau khi sang tên cho bà K, ông B đã lớn tuổi, không có sức lao động nên đã ở nhờ trên thửa đất này (nhà cũ do ông B, bà K tạo lập), ông B không có liên quan gì đến thửa đất nêu trên nữa. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn B đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị T6, bà Nguyễn Thị T7, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị X trình bày:

Ông S, bà T5, bà T6, bà T7, bà H1, bà X là con ruột của ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Hồng T, tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên họ nhưng nguồn gốc đất là tài sản của bố mẹ nhận chuyển nhượng từ người khác. Do đó, ông S, bà T5, bà T6, bà T7, bà H1, bà X không có tạo lập hay đóng góp gì đối với quyền sử dụng đất trên và không liên quan đến vụ việc. Ông bà từ chối tham gia tố tụng và đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng nhân dân xã B trình bày:

Trong năm 2023, khách hàng là ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Hồng T có vay của Q tín dụng B số tiền 160.000.000 đồng (có 02 khoản vay khác nhau). Khi vay có thế chấp 02 quyền sử dụng đất, cụ thể:

Đối với khoản vay 100.000.000 đồng thì thế chấp Quyền sử dụng đất của thửa đất số 466, tách ra từ thửa 136, tờ bản đồ số 53, diện tích 561,6m² và toàn bộ tài sản trên đất.

Đối với khoản vay 60.000.000 đồng thì thế chấp Quyền sử dụng đất của thửa đất số 487, tách ra từ thửa 487, tờ bản đồ số 5a, diện tích 308,6m² và toàn bộ tài sản trên đất.

Toàn bộ tài sản thế chấp tọa lạc tại thôn B, xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình vay vốn, khách hàng mới đáo hạn lại 02 khoản vay trên. Việc cho vay, thế chấp tài sản được thực hiện đúng trình tự và đảm bảo đúng theo quy định pháp luật và hoạt động tín dụng. Quỹ tín dụng B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Nguyễn Thanh H2 trình bày:

Năm 2003, ông H2 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Hồng T 01 thửa đất (thửa đất đang tranh chấp với bà Đặng Thị K), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thanh H2, do chuyển nhượng đã 20 năm nên ông H2 không nhớ chính xác diện tích sang nhượng là bao nhiêu, diện tích khoảng gần 1.500 m², đất tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi sang nhượng, ông H2 đã làm thủ tục sang tên đổi chủ và giao đất cho gia đình ông K1. Nguồn gốc thửa đất trên là gia đình ông H2 nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Công A vào năm 2000, hiện đã về quê tại Đà Nẵng từ lâu, khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất của bà Đặng Thị K, thì có nguồn gốc là của bà H3 (mẹ bà K), hiện bà H3 cũng đã bỏ về quê ở huyện T, tỉnh Quảng Nam, khi gia đình ông H2 nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì đã có thửa đất của bà H3 liền kề, ranh giới nguyên thủy là hàng chè tàu, còn hiện tại như thế nào ông H2 không biết, quá trình sử dụng đất hai bên phát

sinh tranh chấp như thế nào ông H2 không rõ vì ông không có ở gần đó. Ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Nguyễn Minh P1 và bà Phan Thị M1 trình bày:

Năm 2019, vợ chồng ông P1, bà M1 có nhận chuyển nhượng của ông K1 và bà Lê Thị Hồng T 01 lô đất với chiều ngang 18m và chiều dài hết đất, diện tích cụ thể ông P1 không nhớ, đất tọa lạc tại đội B, thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 16.500.000 đồng/01 mét ngang. Lúc nhận chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn K1, ông K1 tự tách thửa và làm bì đỏ cho vợ chồng ông P1. Năm 2020, do không có nhu cầu sử dụng nên ông P1 đã chuyển nhượng lại cho ông K1 01 phần thửa đất trên với chiều ngang 6m, chiều dài hết đất, phần đất này giáp với phần đất của gia đình ông K1 (phần đất còn lại sau khi tách thửa chuyển nhượng cho vợ chồng ông), với giá 23.000.000 đồng/01 mét ngang, đồng thời ông P1 cũng chuyển nhượng hết phần đất còn lại với chiều ngang 12 m và chiều dài hết đất cho ông Phạm Đình P (tên thường gọi là C) với giá 23.000.000 đồng/01m ngang. Sau khi chuyển nhượng gia đình ông P1 đã làm thủ tục sang tên xong cho bên nhận chuyển nhượng và giao đất vào thời điểm đó cho các bên sử dụng, quản lý cho đến nay. Hiện ông P1 không biết và không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa bà K với gia đình ông K1. Nay ý kiến của ông P1 như sau: Việc các bên tranh chấp ông không biết và không có liên quan đến vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất trên, sau khi nhận chuyển nhượng phần đất của gia đình ông K1, ông đã chuyển nhượng hết cho người khác nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk tham dự phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 220, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2025; Căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số: 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 tòa án, đề nghị Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị K, đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Lê Thị Hồng T phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo của Công ty TNHH Đ là 28,8 m² (Sau khi trừ đi 0,7 m² đất bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Lê

Thị Hồng T đã xây mộ) có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn B1 dài 1,65 mét; Phía Tây là 01 điểm nên không có chiều dài; Phía Nam giáp phần đất còn lại của bị đơn ông K1, bà T có chiều dài 35,56 mét; Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà Đặng Thị K có chiều dài 35,62 mét.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ chịu chi phí trên.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị K, Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Bất động sản đang tranh chấp tại xã K, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa hôm nay người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B (đã chết) gồm: Ông Nguyễn Tuấn H; ông Nguyễn Tuấn V; bà Nguyễn Thị T2; ông Nguyễn Văn T3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị T6, bà Nguyễn Thị T7, bà Nguyễn Thị H1, Quý tín dụng nhân dân B2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, HĐXX áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[3] Về thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện bà Đặng Thị K khởi kiện yêu cầu tòa án buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Lê Thị Hồng T trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 75 m². Quá trình giải quyết vụ án Công ty TNHH Đ đã trích đo diện tích đất tranh chấp là 30 m² gồm 02 đoạn cụ thể:

Đoạn tranh chấp thứ nhất có diện tích 0,5 m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị K2 dài 0,18 mét; Phía Tây giáp đường bê tông là 01 điểm nên không có chiều dài; Phía Nam giáp phần đất còn lại của bị đơn ông K1, bà

T có chiều dài 5,51 mét; Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà Đặng Thị K có chiều dài 5,56 mét.

Đoạn tranh chấp thứ hai có diện tích 29,5 m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn B1 dài 1,65 mét; Phía Tây là 01 điểm nên không có chiều dài; Phía Nam giáp phần đất còn lại của bị đơn ông K1, bà T có chiều dài 35,56 mét; Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà Đặng Thị K có chiều dài 35,62 mét.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Lê Thị Hồng T phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo của Công ty TNHH Đ là 28,8 m² (Sau khi trừ đi 0,7m² đất bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Lê Thị Hồng T đã xây mộ). Còn đoạn lấn chiếm thứ nhất 0,5m², diện tích đất tranh chấp nhỏ bà K không yêu cầu giải quyết. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn bà Đặng Thị K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Hồng T phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 28,8m², HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất của bà K: Thửa đất 127, tờ bản đồ số 5a, diện tích 1.560m², địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk) được cấp giấy chứng nhận ngày 09/6/2000 cho Hộ ông Nguyễn Văn B có nguồn gốc là do khai hoang. Năm 2014, bà K và ông B ly hôn. Đến năm 2016, bà K nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông B; Ngày 25/11/2016, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thay đổi cơ sở pháp lý chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị K. Bà K sử dụng ổn định đến năm 2023 thì phát sinh tranh chấp với ông K1, bà T. Tại phiên tòa bà K cho rằng trước đây sau khi khai hoang đất thì bà K đã trồng 02 hàng chè tàu song song với nhau, 01 hàng chè tàu làm ranh giới đất với ông K1, bà T, còn 02 hàng chè tàu nằm trên đất bà mục đích để thoát nước mưa, nhưng sau đó ông K1, bà T đã phá 01 hàng chè tàu lấn chiếm sang phần đất của bà có diện tích như kết quả đo đạc đoạn thứ hai là 28,8 m².

Thực tế hiện trạng thửa đất không có thay đổi, ông K1, bà T xây hàng rào và trồng cây trồng trên đất từ năm 2007 trên vị trí ranh giới cũ. Ranh giới cũ của thửa đất được nhân chứng là ông Nguyễn Thanh H2 xác nhận là hàng chè tàu thì hiện nay vẫn còn 4 mét hàng chè tàu. Đồng thời, trên phần đất 28,8m² có cây trồng trên đất ông K1, bà T đã trồng từ năm 2007 là 03 trụ tiêu, tường rào xây cũng từ năm 2007, khi gia đình ông K1 xây dựng và trồng cây thì gia

đình bà K không có ý kiến gì, cho đến năm 2023 mới cho rằng ông K1, bà T lấn đất là không có cơ sở.

Mặt khác, theo kết quả trích đo hiện trạng thửa đất thì phần diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn đều bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cụ thể: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 127, tờ bản đồ số 5a, có diện tích là 1.560m^2 của nguyên đơn có kết quả đo thực tế là 1402.8m^2 , thiếu $157,2\text{m}^2$; thửa đất số 136 (cũ) có diện tích 1480m^2 của bị đơn có kết quả đo thực tế là 1400m^2 , thiếu 80m^2) nên việc biến động về đất là phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Hơn nữa, sơ đồ lồng ghép tham khảo hiện trạng sử dụng đất của bà K và ông K1, bà T so với bản đồ giải thửa thể hiện ranh giới giữa bà K và ông K1, bà T không thay đổi, ông K1, bà T không lấn đất của bà K như bà K yêu cầu.

Như vậy, cần phải tôn trọng và giữ nguyên ranh giới hàng chè tàu giữa đất bà K và đất ông K1, bà T là đảm bảo theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, xét thấy bà Đặng Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Hồng T phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích $28,8\text{ m}^2$ là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành trích đo hiện trạng thửa đất, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí hết: 14.633.000 đồng (*mười bốn triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng*). Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng nguyên đơn đã nộp, Tòa án đã chi phí xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[7] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk là có căn cứ, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 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 tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị K, đối với yêu cầu Buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Lê Thị Hồng T phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo của Công ty TNHH Đ là 28,8 m² (Sau khi trừ đi 0,7 m² đất bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Lê Thị Hồng T đã xây mộ) có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn B1 dài 1,65 mét; Phía Tây là 01 điểm nên không có chiều dài; Phía Nam giáp phần đất còn lại của bị đơn ông K1, bà T có chiều dài 35,56 mét; Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà Đặng Thị K có chiều dài 35,62 mét.

2. Về chi phí trích đo địa chính thừa đất, thẩm định, định giá tài sản: Bà Đặng Thị K phải chịu số tiền chi phí trích đo địa chính thừa đất, tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.633.000 đồng (*mười bốn triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng*). Bà Đặng Thị K đã nộp tạm ứng và Tòa án đã chi phí xong.

3. Về án phí: Bà Đặng Thị K phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 5- Đắk Lắk;
- Phòng THADS K;
- Các đương sự;
- ;
- Lưu VP, Hồ sơ.

(đã ký)

