

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TP. BUÔN MA THUỘT  
TỈNH ĐẮKLẮK**

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

Bản án số: **166/2024/DS-ST**

Ngày: 13/8/2024

v/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Tiến Dũng, bà Phạm Thị Tuyết Nhung,

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Hồng Hà - Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Diệu Linh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 859/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2024/QĐXXST-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Trương Văn Y, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Vũ Thị Kim L, sinh năm 2001. TDP 15, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Bị đơn:*** Ông Tạ Đình Q; Địa chỉ: số nhà A, thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan :*** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ liên lạc: Chùa P, thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn***

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1973; ông Tạ Đình Q1, sinh năm 1997 cùng địa chỉ thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Bà Tạ Thị Tuyết T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

(*Ông Y có mặt, còn lại các đương sự vắng mặt.*)

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

### **Theo đơn khởi kiện và tại phiên toà nguyên đơn trình bày:**

Về nguồn gốc: Năm 2018 gia đình ông Trương Văn Y (nguyên đơn) có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T thửa đất 256, tờ bản đồ số 9, tại thôn A xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích là 4120m<sup>2</sup>; giá trị nhận chuyển nhượng là 340.000.000đồng; Bà T đã giao tứ cận đất vị trí nguyên đơn đang sử dụng và nói là bao gồm cả phần đất tranh chấp bị đơn đang quản lý.

Quá trình sử dụng khoảng tháng 8 năm 2021 nguyên đơn xây hàng rào B40 và đo lại toàn bộ diện tích thì thấy đất thiếu khoảng 925m<sup>2</sup>, diện tích đất thiếu nêu trên bị đơn đang quản lý, sử dụng.

Vì vậy, nguyên đơn làm đơn khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại và yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất khoảng 925m<sup>2</sup> bị đơn đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn và thuộc thửa 256 tờ số 9, tại thôn A, xã H, TP ., tỉnh Đắk Lắk.

Đối với kết quả đo vẽ kỹ thuật, thẩm định, định giá tài sản nguyên đơn đồng ý.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

#### **\* Bị đơn trình bày:**

Năm 2009 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất 4.010m<sup>2</sup> tại thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của ông Trần Văn L1 (hiện nay đã chết) với giá 90.000.000đồng. Sau khi lập hợp đồng ông L1 đã giao đất và thực hiện các thủ tục mang tên gia đình bị đơn, bị đơn sử dụng ổn định từ trước đến nay. Cụ thể là thửa đất số 295, tờ bản đồ số 9, GCNQSDĐ AP903985 tại thôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2009 cho hộ bị đơn.

Đất và toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp bị đơn đã tạo, quản lý và sử dụng, dựng từ năm 2009 đến nay. Các tứ cận sử dụng ổn định, riêng tứ cận giáp nhà nguyên đơn đã được nguyên đơn làm hàng rào từ năm 2021 đây cũng chính là ranh giới từ khi bà T chủ đất cũ sử dụng đến khi chuyển nhượng cho nguyên đơn; Còn lý do vì sao 02 thửa đất lại có hình vẽ như tại tờ bản đồ cũng như trong GCNQSDĐ thì gia đình ông không biết.

Đối với kết quả đo vẽ kỹ thuật, thẩm định, định giá tài sản ông đồng ý.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

#### **\* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

+ Bà Nguyễn Thị B, ông Tạ Đình Q1, bà Tạ Thị Tuyết T1 trình bày: Thông nhất như nội dung bị đơn trình bày, không bổ sung gì thêm.

+ Bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 2018 bà có chuyển nhượng thửa đất 256, tờ số 9, tại thôn A xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk cho nguyên đơn.

Theo GCNQSDĐ thì thửa đất 256 có diện tích 4120m<sup>2</sup>, nhưng thực tế bà chỉ chuyển nhượng khoảng 3.000m<sup>2</sup> với giá khoảng 120.000.000đồng. Khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận không tranh chấp, chuyển nhượng bao nhiêu thì sử

dụng bấy nhiêu chứ không được căn cứ vào GCNQSDĐ để tranh chấp và các bên đã cắm mốc giới bàn giao trên thực tế. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý như đã phân tích ở trên.

**Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:**

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 579, 580 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 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.

Đề nghị tuyên xử:

+ Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 925m<sup>2</sup> đất tại thôn A xã H, TP ., tỉnh Đắk Lắk.

+ Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm nên Tòa án thụ lý quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 BLTTDS.

[2] Về trình tự thủ tục: Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX áp dụng quy định tại các điều 227, 228 để tiếp tục xét xử là phù hợp.

[3] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Đương sự có mặt đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật. Do đó HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn cho rằng, năm 2018 nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất 256 tờ số 9, diện tích 4120m<sup>2</sup> tại thôn A xã H, TP ., tỉnh Đắk Lắk. Nhưng diện tích đất thực tế nguyên đơn đang sử dụng thiếu 925m<sup>2</sup> là do bị đơn đang quản lý nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhưng không được bị đơn đồng ý, bị đơn cho rằng bị đơn sử dụng đúng mốc giới từ năm 2009 đến nay.

Căn cứ vào phần trình bày của các đương sự cũng như chứng cứ có trong hồ sơ vụ án HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc sử dụng đất, căn cứ hồ sơ cấp và chỉnh lý biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thì, thửa đất 295 tờ bản

đồ số 9 diện tích 4.010m<sup>2</sup> được hộ ông Trần Văn L1 chuyển nhượng cho ông Tạ Đình Q ngày 03/6/2009 đến ngày 02/10/2009 được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Q kèm theo sơ đồ thửa đất (BL 76-84); Còn đối với thửa đất 256, tờ bản đồ 09 có nguồn gốc ngày 06/02/2003 bà T nhận chuyển nhượng của gia đình ông T2 đến ngày 01/10/2008 bà T kê khai để được cấp GCNQSDĐ kèm theo sơ đồ thửa đất, ngày 03/7/2009 hộ bà T được cấp GCNQSDĐ thửa đất 256, ngày 18/10/2018 bà T chuyển nhượng và được chỉnh lý biến động thửa đất trên cho ông Y; địa chỉ thửa đất đều tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (BL 54-72).

Căn cứ biên bản xác minh tại UBND xã H thì các bên đương sự đang sử dụng đúng vị trí đất nhưng bị chồng lấn đối với diện tích đất tranh chấp; diện tích đất tranh chấp bị đơn sử dụng từ trước đến nay.

Theo biên bản xác định mốc giới và kết quả đo vẽ kỹ thuật thì thửa đất 256, tờ bản đồ 09 của nguyên đơn đang sử dụng có diện tích 3.100,8m<sup>2</sup>, thửa đất 295 tờ bản đồ số 9 bị đơn đang sử dụng có diện tích 3.678,6m<sup>2</sup> (bao gồm cả phần đất tranh chấp 883.6m<sup>2</sup> (trong đó 383.0m<sup>2</sup> “ngoài chỉ giới giao thông” + 489.1m<sup>2</sup> + 11.5m<sup>2</sup>)). Như vậy, diện tích nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng đều thiếu so với GCNQSDĐ.

Hơn nữa căn cứ vào biên bản thẩm định ngày 26/4/2024 thì tường rào B40 làm ranh giới giữa hai thửa đất do nguyên đơn tạo dựng năm 2021; cây trồng trên đất được trồng từ năm 2015-2020 do bị đơn tạo dựng phù hợp với kết quả định giá do Hội đồng định giá kết luận cũng như nội dung trình bày của bà T là người chuyển nhượng đất cho nguyên đơn xác định chỉ chuyển nhượng diện tích đất 3.000m<sup>2</sup> theo mốc giới chứ không chuyển nhượng diện tích theo GCNQSDĐ.

Từ những phân tích nêu trên xác định các bên sử dụng diện tích đúng ranh giới, không có hành vi lấn chiếm đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất 925m<sup>2</sup>.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ:

+ Chi phí cho việc thẩm định, đo vẽ kỹ thuật và định giá tài sản là 12.826.000đồng, khấu trừ số tiền nguyên đơn tạm ứng nộp và chi phí xong.

+ Án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng.

Vi các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Về điều luật áp dụng: Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 579, Điều 580 BLDS năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn Y về việc buộc bị đơn ông Tạ Đình Q phải trả lại diện tích đất 925m<sup>2</sup>, tại thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

### 3. Về chi phí tố tụng và án phí:

3.1 Về chi phí đo vẽ kỹ thuật, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trương Văn Y phải chịu số tiền 12.826.000đồng khấu trừ số tiền ông đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

3.2 Về án phí: Ông Trương Văn Y phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ số tiền đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai thu tạm ứng số AA/2023/0004982 ngày 22/12/2023.

Đương sự có mặt được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Hồng Thanh**