

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG BÔNG  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 30/2024/DS – ST  
Ngày: 17/12/2024  
V/v : “T/c quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lê Việt Hưng

**Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Phan Văn Hòe; Bà Lê Thị Nga

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Nga – Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa:**  
Ông Trần Quốc Anh – Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 12 năm 2024 tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2024/QĐHPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Hà Quốc H, sinh năm 1981 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thụn 01, xó Ea T, huyện K, Đắk Lắk (vắng mặt không có lý do)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Hà Văn C, sinh năm 1978 và bà Hoàng Thị Thanh T, sinh năm 1984 (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 01, xã E, huyện K, Đắk Lắk

**- Người làm chứng:** Ông Lê Văn L (vắng mặt); Ông Nguyễn Chí D (vắng mặt); Bà Lê Ngọc Hoàng M (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 01, xã E, huyện K, Đắk Lắk

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai và tại phiên hòa giải, nguyên đơn là ông Hà Quốc H, bà Nguyễn Thị H trình bày:* Vào năm 2017 gia đình ông bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2,729m<sup>2</sup>, có giấy chứng nhận QSD đất số BK 930407 do UBND huyện Krông Bông cấp ngày 23/7/2014 tại thôn 01, xã E, huyện K từ vợ chồng ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thanh T, đất có tứ cận Phía Đông giáp đất ông C T, phía Tây giáp đất ông T, phía Nam giáp đất đường Tỉnh lộ 12 và phía Bắc giáp với đất ruộng với giá 200.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chúng tôi tiến hành cắm mốc theo quy định để tránh tình trạng lấn chiếm đất xảy ra sau này.

Tuy nhiên, không biết bà Nguyễn Thị Thanh T lấy căn cứ ở đâu mà tự nhiên lấn chiếm đất mang cột bê tông và hàng rào lưới B40 để rào lại một phần diện tích đất của thửa đất trên của gia đình tôi để sử dụng. Diện tích lấn chiếm 12m ngang và dài 6,5m, với tổng diện tích 78m<sup>2</sup>. Chúng tôi đã tiến hành làm việc trao đổi với bà T nhưng bà T không đồng ý, cho rằng đây là đất của bà T. Sau đó gia đình chúng tôi có làm đơn lên UBND xã để yêu cầu giải quyết, nhưng hoà giải không thành. Do vậy, chúng tôi làm đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải tháo dỡ những gì đã xây dựng trên đất là các trụ bê tông, lưới thép B40 và trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 12m ngang và dài 6,5m, với tổng diện tích 78m<sup>2</sup> có giá khoảng 150.000.000 đồng.

*\* Tại bản tự khai và tại phiên hòa giải, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:* Vào thời gian trước đây chồng tôi là Nguyễn Hoàng C có mua chung với ông Lê Văn L và ông Nguyễn Hoàng N mảnh ruộng nhà ông Đồng K. Sau đó chia làm 3, đầu năm 2021 vợ chồng anh Hà Quốc H và chị Nguyễn Thị H chuẩn bị xây dựng quán cà phê thì có đồng chí T (địa chính xã lúc bấy giờ ở xã E và ông Nguyễn Hoàng N cùng vợ chồng ông L, D đo đạc, rào chắn ranh giới rõ ràng. Giữa năm 2021 tôi được biết phần đất mua đó ông L, ông N đã bàn giao cho chồng tôi là Nguyễn Hoàng C. Cuối năm 2021 thì chồng tôi mất và tôi chỉ biết đó là đất của tôi, nên nay vợ chồng anh H, chị H kiện ra Toà yêu cầu tôi phải tháo dỡ những gì đã xây dựng trên đó là các trụ bê tông, lưới thép B40 và trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 12m ngang và dài 6,5m, với tổng diện tích 78m<sup>2</sup> thì tôi không đồng ý, vì lý do tôi không có lấn chiếm đất của anh H, chị H.

*\* Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:* Vào năm 2014 vợ chồng chúng tôi có mua thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2729m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là để trồng lúa nước của ông Nguyễn Chí D, sinh năm 1979 (tại thôn 01, xã E, huyện Krông

B). Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đứng tên Hà Văn C và Hoàng Thị Thanh T. Đến năm 2017 chúng tôi đồng ý chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Hà Quốc H và bà Nguyễn Thị H theo đúng thỏa thuận của hai bên và không có bất kì tranh chấp nào xảy ra.

Ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*\* Tại bản tự khai người làm chứng ông Lê Văn L trình bày:* Hiện tại Tòa án đang giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông Hà Quốc H, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Thanh T. Tôi được Tòa án công khai lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày là tôi có bán một lô đất liền kề ông H, bà H có chiều ngang 12m với giá 120.000.000 đồng cho chồng bà T là hoàn toàn không có. Năm 2013 tôi với ông Nguyễn Hoàng C có mua chung 02 lô đất, tôi mua của ông Đồng K với giá 43.000.000 đồng, còn 01 lô ông C chồng bà T mua một lô với giá 47.000.000 đồng. Hiện giờ tôi đang sử dụng để xe, còn vợ ông C cũng đang sử dụng. Việc tranh chấp giữa ông H, bà H với bà T thì tôi không liên quan, tôi không có ý kiến gì.

*\* Tại bản tự khai người làm chứng bà Lê Ngọc Hoàng M (vợ ông Nguyễn Chí D) trình bày:* Gia đình tôi có mua một lô đất của ông tên thường gọi là Ba A, diện tích đất là 2.729m<sup>2</sup>, thời điểm mua chưa có sổ đỏ, quá trình mua bán sang nhượng xong thì chúng tôi đi làm sổ đỏ. Vào ngày 23/6/2014 chúng tôi đã bán lại cho vợ chồng ông Hà Văn C và bà Hoàng Thị Thanh T (ở xã Y), khi mua từ ông Ba A rồi bán lại cho vợ chồng ông C, bà T thì chúng tôi để họ đứng tên sổ đỏ luôn (diện tích bán như trong bì đỏ được cấp đứng tên ông C, bà T). Khi viết giấy xác nhận bán cho ông C thì chồng tôi đứng tên bán và tôi vẫn biết sự việc mua bán trên, giữa chúng tôi và ông C, bà T không có tranh chấp gì với nhau. Hiện tại ông C, bà T bán lại cho ai thì chúng tôi không biết. Nay Tòa án mời làm việc lấy lời khai liên quan tranh chấp đất đai giữa ông Hà Quốc H, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Thanh T thì chúng tôi không liên quan, đó là việc tranh chấp giữa họ. Ngoài ra thì không có ý kiến gì nữa.

Bà Lê Ngọc Hoàng M có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Tại các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2024 và Biên bản định giá tài sản ngày 12/7/2024 thể hiện:* Theo phiếu xác nhận kết quả chỉnh lý thửa đất:

- Ranh giới thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18 của ông Hà Văn C và bà Hoàng Thị Thanh T theo hiện trạng sử dụng có sự thay đổi so với GCN QSD đất đã cấp. Cụ thể: Phía Bắc xây lấn sang thửa đất ruộng của ông T 5,5 m<sup>2</sup>, phía Tây xây

chưa hết diện tích giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị Thanh T 19,8 m<sup>2</sup> và xây lán sang thửa đất của ông H, bà H với tổng diện tích 61,6 m<sup>2</sup> (58 m<sup>2</sup> + 3,6 m<sup>2</sup>).

- Tổng diện tích phần đất mà bà Nguyễn Thị Thanh T đã chôn trụ bê tông và rào thép B40 là 129,1 m<sup>2</sup>. Trong đó: Có 57 m<sup>2</sup> diện tích nằm trong thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18 đã được cấp GCN QSD đất số BK 930407 cho ông Hà Văn C và bà Hoàng Thị Thanh T. Phần diện tích còn lại 72,1 m<sup>2</sup> nằm trong hành lang ATGT đường Tỉnh lộ 12.

- Như vậy, bà Nguyễn Thị Thanh T đã dựng chôn trụ bê tông và rào thép B40 lán chiếm 57 m<sup>2</sup> đất đã được cấp GCN QSD đất cho ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị H, có đặc điểm như sau: chiều ngang tiếp giáp với mốc lộ giới đường tỉnh lộ 12 là 11,7m; chiều sâu dài nhất 3,6m; chiều sâu ngắn nhất 2,62m, tổng diện tích tranh chấp đề nghị định giá là 57 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, tại khu vực thôn 1, xã E, huyện Krông B.

\* Tài sản đề nghị định giá: Theo yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Bông đề nghị định giá tài sản cùng hồ sơ tài liệu kèm theo, Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản như sau: 57 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, tại khu vực thôn 1, xã E Trul, huyện K với các đặc điểm chiều ngang tiếp giáp với mốc lộ giới đường tỉnh lộ 12 là 11,7m; chiều sâu dài nhất 3,6m; chiều sâu ngắn nhất 2,62m.

- Giá trị tài sản định giá theo giá Nhà nước: Căn cứ Nghị quyết số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về quyết định ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk: Tài sản định giá trong thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18 ông Hà Văn C và bà Hoàng Thị Thanh T nằm vị trí thửa đất của trong đoạn đường từ “hết ranh giới đất vườn ông Trương Quang T đến ranh giới xã Y” trên địa bàn xã E, huyện Krông B được xác định tại điểm 1, mục V, bản số 6, Giá đất ở tại nông thôn trên địa bàn huyện Krông Bông với đơn giá 600.00 đ/m<sup>2</sup>, cụ thể như sau: 57m<sup>2</sup> x 600.000 đ/m<sup>2</sup>= 34.200.000 đồng (bằng chữ: *Ba mươi bốn triệu, hai trăm ngàn đồng*).

- Giá trị tài sản định giá theo giá thị trường: Với đặc điểm nông thôn, chiều dài đất thường rất dài nên hoạt động mua bán đất ở khu vực nông thôn trên địa bàn thôn 1 nói riêng và cả xã Ea T nói chung thì thường mua bán tính theo mét ngang và chiều dài từ trên 20 m trở lên. Diện tích đất có đặc điểm chiều ngang tiếp giáp với mốc lộ giới đường tỉnh lộ 12 là 11,7m; 3,6m; chiều sâu ngắn nhất 2,62m nên không có giao dịch trên thị trường. Hội đồng định giá không có cơ sở thực hiện.

- Căn cứ Quyết định số 18/2023/QĐ-UBND ngày 12/6/2023 Quyết định ban hành Bảng giá xây dựng mới nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

\* Tài sản trên thửa đất: - Thửa đất số 386; tờ bản đồ số 18; diện tích 2729m<sup>2</sup>, được UBND huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSDĐ số BK 930407 mang tên ông Hà Văn C, bà Hoàng Thị Thanh T. Đến năm 2017 đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Hà Quốc H và chị Nguyễn Thị H.

1. Phần nằm trên diện tích tính từ tim đường Tỉnh lộ 12 vào 15m.

- Rào kềm gai dài 10,7m, rào kềm gai 4 sợi, có 06 trụ bê tông 9cm x 9m, cao 1,5m. Giá trị:  $[(10,7m \times 0,17 \text{ kg/m} \times 4) \times 17.000 \text{ đồng} + 6 \times 80.000 \text{ đồng}] \times 0,9 = 543.323 \text{ đồng}$ .

- Rào lưới B40: Dài 8,62m; Rào lưới B40 cao 1,2m; có 04 trụ bê tông 9cm x 9cm cao 1,5m. Giá trị:  $[(8,62m \times 2,4 \text{ kg/m} \times 17.000 \text{ đồng} + 4 \times 80.000 \text{ đồng})] \times 0,9 = 604.526 \text{ đồng}$ . Tổng giá trị phần 1:  $543.323 + 604.526 = 1.147.849 \text{ đồng}$

2. Phần nằm trên diện tích tính từ 15m trở vào lô đất:

- Rào lưới B40; dài 17,5m. Rào lưới B40, cao 1,2m, có 08 trụ bê tông 9cm x 9cm, cao 1,5m. Giá trị:  $[(17,5m \times 2,4 \text{ kg/m} \times 17.000 \text{ đồng}) + 8 \times 80.000 \text{ đồng}] \times 0,9 = 1.218.600 \text{ đồng}$ . Tổng giá trị phần 2: 1.218.600 đồng

Tổng giá trị phần 1 + 2:  $1.147.849 \text{ đồng} + 1.218.600 \text{ đồng} = 2.366.449 \text{ đồng}$ .

Tổng giá trị đất và tài sản trên thửa đất là:  $34.200.000 \text{ đồng} + 2.366.449 \text{ đồng} = 36.566.449 \text{ đồng}$ .

*Tại phiên tòa hôm nay:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết tại Tòa án và khẳng định phần diện tích mà bà T đang lấn chiếm quản lý sử dụng là nằm trong diện tích mà ông bà đã nhận chuyển nhượng từ ông C, bà T tại thửa đất số 386; tờ bản đồ số 18; diện tích 2729m<sup>2</sup>, được UBND huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSDĐ số BK 930407 vào ngày 23/7/2014, buộc bà T phải tháo dỡ những gì đã xây dựng trên đất là các trụ bê tông, lưới thép B40 và trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 57m<sup>2</sup>

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải

quyết 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 Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Các đương sự nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt lần thứ hai không có lý do, quyết định hoãn phiên tòa đã được tổng đạt niêm yết hợp lệ, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị nghị HĐXX áp dụng Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Áp dụng các Điều 163, Điều 164 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 Điều 26 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Quốc H và bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T có trách nhiệm trả lại toàn bộ diện tích lấn chiếm là 57m<sup>2</sup> cho ông Hà Quốc H và bà Nguyễn Thị H, buộc bà T phải tháo dỡ những gì đã xây dựng trên đó là các trụ bê tông, lưới thép B40 trả lại hiện trạng đất như ban đầu.

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.750.000 đồng. Ông H, bà H đã nộp 5.000.000 đồng và đã chi phí hết 4.750.000 đồng. Tòa án đã trả lại cho ông H, bà H số tiền là 250.000 đồng.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Hà Quốc H, bà Nguyễn Thị H khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thửa đất tại xã E, huyện Krông B với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, có địa chỉ tại xã E, huyện Krông B. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a

khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

Về quan hệ tranh chấp: Khi thụ lý vụ án Toà án nhân dân huyện Krông Bông thụ lý tranh chấp quyền sử dụng đất do vợ ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị H cung cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án xác định đây là tranh chấp chung về quyền sử dụng đất do vậy TAND huyện Krông Bông xác định đây là vụ án về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[2]. Về nội dung vụ án: Theo lời khai và các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được xét thấy: Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần diện tích đất bà Nguyễn Thị Thanh T đang lấn chiếm có nguồn gốc từ vợ chồng ông Hà Văn C, bà Hoàng Thị Thanh T được UBND huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 930407 vào ngày 23/7/2014 với diện tích là 2729m<sup>2</sup> tại tọa lạc thôn 01, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đến ngày 08/02/2017 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Hà Quốc H, bà Nguyễn Thị H. Quá trình hòa giải công khai chứng cứ, bà Nguyễn Thị Thanh T cho rằng đây là diện tích đất do chồng bà là ông Nguyễn Hoàng C mua chung với ông Lộc, ông N và đã bàn giao lại cho chồng bà, tuy nhiên bà Nguyễn Thị Thanh T chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà T cũng không có chứng cứ, tài liệu gì chứng minh đây là đất của mình. Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, do không cung cấp được chứng cứ nên được xem là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, do đó phải chịu hậu quả của việc không chứng minh.

Tòa án nhân dân huyện Krông Bông đã làm Công văn lên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Bông cung cấp hồ sơ liên quan thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18 (tại thôn 01, xã E). Qua chứng cứ tài liệu thu thập được xác định: Về hiện trạng sử dụng thửa đất 386, tờ bản đồ số 18 (tại thôn 01, xã E) có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2729m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hà Văn C, bà Hoàng Thị Thanh T vào ngày 23/7/2014. Sau đó vào ngày 10/01/2017 làm Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hà Quốc H, bà Nguyễn Thị H. Đến ngày 08/02/2017 đã chuyển nhượng sang cho ông H, bà H.

Như vậy có căn cứ để xác định thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18 (tại thôn 01, xã E) hiện nay do ông Hà Quốc H, bà Nguyễn Thị H là người quản lý và sử dụng và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, phần diện tích đất của ông H, bà H bị thiếu 57m<sup>2</sup> so với diện tích ông bà nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần diện tích mà bà T đang lấn chiếm là có căn

cứ. Tại phiên tòa ông H, bà H yêu cầu bà T trả lại diện tích lấn chiếm 57m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ những gì đã xây dựng trên đất là các trụ bê tông, lưới thép B40 trả lại hiện trạng đất như ban đầu.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy yêu cầu của bà H, ông H là có căn cứ, phù hợp với pháp luật và phù hợp với đề nghị của đại diện viện kiểm sát nên HĐXX cần chấp nhận. Vì vậy cần buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải trả lại 57m<sup>2</sup> diện tích đất lấn chiếm đồng thời phải tháo dỡ toàn bộ các các trụ bê tông, lưới thép B40 đã xây dựng lên diện tích này, trả lại hiện trạng đất ban đầu.

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 4.750.000 đồng. Ông H, bà H đã nộp 5.000.000 đồng và đã chi phí hết 4.750.000 đồng. Tòa án đã trả lại cho ông H, bà H 250.000 đồng.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Áp dụng các Điều 163, Điều 164 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 Điều 26 của 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:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T có trách nhiệm trả lại 57m<sup>2</sup> diện tích đất lấn chiếm đồng thời phải tháo dỡ toàn bộ các các trụ bê tông, lưới thép B40 đã xây dựng trên đất, trả lại hiện trạng đất ban đầu tại thửa đất số 386; tờ bản đồ số 18; diện tích 2729m<sup>2</sup>, được UBND huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSDĐ số BK 930407 mang tên ông Hà Văn C, bà Hoàng Thị Thanh T vào ngày 23/7/2014, đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Hà Quốc H và chị Nguyễn Thị H vào ngày 08/02/2017 tọa lạc tại thôn 01, xã E, huyện K (diện tích đất lấn chiếm theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp, đã được đo đạc ngày 25/4/2024).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hà Quốc H, bà Nguyễn Thị H số tiền chi phí đo đạc thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.750.000đ (*Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).



3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Hà Quốc H, bà Nguyễn Thị H 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*) theo Biên lai số AA/2023/0004682 ngày 20/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về quyền kháng cáo Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai.

*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, 7a, 7b 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.*

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND H. Krông Bông;
- Chi cục THADS huyện Krông Bông;
- Đương sự ;
- Lưu hồ sơ;

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

**Lê Việt Hưng**

