

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN E
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 07/2025/DS- ST

Ngày: 19 - 3 - 2025

*“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp lối đi chung”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ NHÂN DÂN HUYỆN E

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông: Nguyễn Khắc Vũ;

- Ông: Bùi Hoàng Sơn

- Thư ký phiên tòa: Hoàng Công Đức - Thư ký Toà án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Hai - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2025 tại Phòng xử án - Toà án nhân dân huyện E xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 235/2022/TLST - DS, ngày 21 tháng 6 năm 2022 về việc kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2024/QĐXXST-DS, ngày 12/12/2024 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST-DS, ngày 13 tháng 01 năm 2025, Thông báo mở lại lịch phiên tòa số 03/2025/TB-TA, ngày 12 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/QĐST-DS, ngày 06 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T - Sinh năm: 1959 - Có mặt.

Trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng T1 - Vắng mặt.

Trú tại: Thôn T, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Mỹ H - Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Quang Th và bà Phan Thị Thanh Th1; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Mỹ H ủy quyền cho ông Nguyễn Quang Th - Trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk tham gia tố tụng.

- Ngân hàng A - Phòng Giao dịch E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện E, Đắk Lắk;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan), ông Nguyễn Quang Th trình bày:

Vào ngày 28/07/2003, ông Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ H có nhận sang nhượng của ông Nguyễn Xuân Tr và bà Vũ Thị V, trú tại Thôn T, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk một lô đất diện tích khoảng 8 sào. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất nghĩa địa; phía Bắc giáp đất ông S; phía Nam giáp đất chủ 10 (hiện ông T1 quản lý sử dụng); phía Tây giáp đất ông T. Giá chuyển nhượng thửa đất là 12.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh T và bà H đã giao đủ tiền và sử dụng ổn định, liên tục từ 2003 đến nay. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất” viết tay với nhau.

Trong quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất trên, ông Nguyễn Hồng T1, trú tại thôn T, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có lấn chiếm sang đường đi chung và đất của ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Hồng T1 diện tích đất cụ thể như sau:

- Lấn chiếm diện tích lối đi chung phần phía Nam thửa đất của ông T, bà H: Chiều dài khoảng 150 m; chiều rộng đầu đường 2m, cuối đường 1m; diện tích đường đi chung bị lấn chiếm khoảng 225 m².

- Lấn chiếm sang phần phía Nam diện tích đất của ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Mỹ H: Chiều dài khoảng 150 m, rộng khoảng 1m; tổng diện tích khoảng 150 m².

Vì vậy, ông Nguyễn Thanh T làm đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Hồng T1 trả lại diện tích lối đi chung là 225m² và diện tích đất mà ông T1 đã lấn sang đất của gia đình ông Nguyễn Thanh T là 150m².

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông T và bà H, anh Nguyễn Quang Th có trình bày: Hiện nay về ranh giới giữa hai bên đã sử dụng đúng. Tuy nhiên, ông T1 vẫn lấn chiếm lối đi chung nên đề nghị Tòa án buộc ông T1 phải trả lại cho gia đình ông Nguyễn Thanh T lối đi chung.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình làm việc bị đơn ông Nguyễn Hồng T1 trình bày:

Bố mẹ ông Nguyễn Hồng T1 là ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị Kim Th2 có 01 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 26, tại Thôn Tri C1, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; diện tích thửa đất là 11.574 m². Thửa đất này ba mẹ ông T1 đã canh tác từ năm 1994, đến năm 2007 thì được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 796773, ngày 08/01/2007. Tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp đất ông Ch; phía Tây giáp đất ông H, ông S; phía Nam đất ông N, ông S; Phía Bắc giáp đất ông T.

Đến năm 2021, bố mẹ của ông T1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông T1. Từ khi nhận sử dụng đất đến nay, ông T1 đã sử dụng đúng phần diện tích đất được cấp, không có lấn chiếm đất của ông T.

Còn về lối đi chung, theo ông T1 là không có lối đi chung giữa rẫy ông T1 và rẫy ông T. Từ trước đến nay, các bên vẫn sử dụng đường ranh chung để đi bộ lên xuống rẫy, chứ không có lối đi chung cho nên không có việc ông T1 lấn

chiếm lối đi chung.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông T1 phải trả lại lối đi chung với diện tích là 225m² và trả lại phần đất mà ông T cho rằng ông T1 đã lấn chiếm của ông T là 150 m² thì ông T1 không đồng ý, vì thực tế ông T1 không có lấn chiếm đất của ông T và cũng không có lấn chiếm lối đi chung như ông T trình bày.

Tại bản tự khai, bà Lê Thị Mỹ H trình bày:

Gia đình bà H có mua mảnh rẫy tại thôn T, xã D của ông Tr và bà V bán lại, mua từ năm 2003, chỉ có giấy viết tay, diện tích khoảng sào. Gia đình bà H cho con trai là Nguyễn Quang Th làm từ khi mua đến giờ. Tứ cận của thửa đất: Đông giáp nghĩa địa xã (cũ); Tây giáp ông T, ông S; Bắc giáp rẫy ông Đ; Nam giáp đường đi.

Việc khởi kiện tại Tòa án, bà H ủy quyền cho con trai là Nguyễn Quang Th bà H tham gia vụ kiện ông T1 rào đường đi và lấn chiếm vào bồn cà phê gia đình ông T đang canh tác. Đề nghị Tòa án xem xét cho gia đình bà H có đường đi canh tác.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Quang Th và chị Phan Thị Thanh Th1 trình bày:

Anh Nguyễn Quang Th là con trai của ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Mỹ H. Chị Phan Thị Thanh Th1 là vợ của anh Nguyễn Quang Th.

Đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 35 (thửa số 4, tờ bản đồ số 16), khu vực thôn Tri C1, xã D, huyện E anh Th canh tác từ năm 2003, do ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Mỹ H là bố mẹ của anh Th cho làm. Vào năm 2007, anh Th cưới chị Th1 về và hai vợ chồng cùng canh tác trên diện tích đất này cho đến nay. Việc ông T, bà H tặng cho đất cho anh Th khi anh Th chưa cưới vợ. Ông T, bà H chỉ nói miệng việc cho đất cho anh Th chứ không có giấy tờ văn bản gì. Vì thực tế, ông T chỉ sang nhượng bằng giấy viết tay từ ông Tr và bà V diện tích đất trên chứ chưa có giấy tờ xác nhận quyền sở hữu. Hiện nay cả ông T, bà H và anh Th, chị Th1 đều chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên diện tích đất trên.

Nay ông Nguyễn Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hồng T1 trả lại cho ông T diện tích đất đã lấn chiếm của ông T khoảng 150m² và diện tích lối đi chung khoảng 225 m². Anh Th và chị Th1 có ý kiến như sau: Hiện nay anh Th và chị Th1 đang canh tác trên diện tích đất trên. Tuy nhiên, diện tích đất này là của ông T, bà H cho anh Th canh tác. Thực tế ông T1 cũng có lấn chiếm diện tích đất và lối đi chung như ông T trình bày. Do vậy, anh Th và chị Th1 đồng ý yêu cầu của ông Nguyễn Thanh T.

Do chưa làm thủ tục đo đạc, chưa làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh Th, chị Th1 không không biết rõ diện tích đất mình đang sử dụng là bao nhiêu. Đồng thời anh Th, chị Th1 cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh quyền sở hữu và thông tin diện tích đất trên để cung cấp cho Tòa án

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng A trình bày:

Hiện ông Nguyễn Hồng T1 có thể chấp cho Ngân hàng 01 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại thôn Tri C1, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Thời gian thế chấp vào ngày 03/02/2021. Đối với việc tranh chấp đất giữa ông

Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Hồng T1, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 03/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình, người làm chứng ông Nguyễn Xuân Ch (tên gọi khác là Nguyễn Xuân Tr) và bà Vũ Thị V trình bày:

Vào ngày 20/7/2003, ông Nguyễn Văn Tr và bà Vũ Thị V có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T cư trú tại khối 1 (nay là tổ dân phố 14, thị trấn Đ) diện tích đất khoảng 8 sào theo giấy sang nhượng viết tay (ông T cung cấp bản pho to cho Tòa án) Tòa án gửi kèm quyết định ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Thái Bình. Ông Tr và bà V đã xem lại giấy sang nhượng. Diện tích cụ thể các bên không xác định được, còn tứ cận theo như nội dung đã ghi trong giấy sang nhượng đất. Về nguồn gốc toàn bộ diện tích đất trên là do ông Tr và bà V mua chung với ông P ở cùng xóm, họ tên, ngày tháng năm sinh của ông P ông Tr và bà V không biết và cũng không nhớ là nhận chuyển nhượng của ai, không có giấy tờ gì.

Việc chuyển nhượng là do sự đồng ý của hai vợ chồng ông Tr và bà V dù bà Vân không có ký vào giấy sang nhượng nhưng bà Vân hoàn toàn nhất trí với việc chuyển nhượng diện tích đất trên cho gia đình ông T.

Tại thời điểm chuyển nhượng, phía Bắc thửa đất có đường đi kích thước khoảng 3m xe công nông có thể đi được, là đường chung của các hộ đi từ bên trong ra bên ngoài.

Quá trình giải quyết vụ án, ngoài giấy viết tay sang nhượng đất từ ông Nguyễn Xuân Tr và bà Vũ Thị V, ông Nguyễn Thanh T không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ khác gì thể hiện quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất nói trên.

Quá trình giải quyết vụ án theo hồ sơ ông Nguyễn Hồng T1 cung cấp và qua thu thập tài liệu, hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng thể hiện:

Ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị Kim Th2 được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 796773, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 16; địa chỉ tại thôn Tri C1, xã D, huyện E, Đăk Lăk, diện tích sử dụng 11.574 m². Ngày 08/01/2021, ông T2 và bà Th2 lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Hồng T1, chỉnh lý động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/01/2021.

Theo bản vẽ hiện trạng sử dụng đất theo chỉ dẫn của các đương sự thì:

- Tổng diện tích đất thực tế ông Thoại đang quản lý sử dụng là: 7.092,6 m², thửa đất số 56 (mới), tờ bản đồ số 35, khu vực thôn T;

- Tổng diện tích thực tế đất của ông T1 là 13.821 m² (thửa đất số 67, tờ bản đồ số 35, khu vực thôn T, xã D);

Diện tích đất tranh chấp là 146,7m², thuộc phần diện tích ông T1 đang quản lý sử dụng; diện tích đất của ông T1 còn lại sau khi trừ đi phần diện tích tranh chấp là: 13.674,8 m².

Nội dung biên bản xác minh tại UBND xã D, ngày 04/10/2023 thì:

- Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa đất số 56, tờ bản đồ số 35) theo diện tích trên bản đồ, thửa đất có diện tích là 6.962 m². Theo sổ mục kê UBND xã quản lý, thửa đất này chưa đăng ký kê khai tên người sử dụng. Theo hệ

thống đo đạc năm 2009, tờ bản đồ số 35, thửa 56 thì ông Nguyễn Quang Th là người đang trực tiếp quản lý sử dụng.

- Giữa thửa đất 04 và 11, tờ bản đồ 16 theo hệ thống đo đạc năm 1999 (nay là 56 và 67, tờ bản đồ số 35, theo hệ thống đo đạc năm 2009) không thể hiện đường đi.

Theo biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E đề ngày 04/12/2024:

Theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E thì:

Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 16 (hệ thống đo đạc năm 1999) khu vực thôn Tri C1, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có diện tích là 6.962 m², chưa có tên người sử dụng đất;

Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 35 (hệ thống đo đạc năm 2013) khu vực thôn Tri C1, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có diện tích là 6.086 m², tên người quản lý sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Quang Th và bà Phan Thị Thanh Th1. Thửa đất này hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giữa thửa đất số 04 và 11, tờ bản đồ số 16 (hệ thống đo đạc năm 1999), không thể hiện đường đi trên bản đồ tổng thể;

Giữa thửa đất số 56 và 67, tờ bản đồ số 35 (hệ thống đo đạc năm 2013), không thể hiện đường đi trên bản đồ tổng thể;

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Tòa án áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 95, 100, 166 Luật đất đai, đề nghị tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T với bị đơn ông Nguyễn Hồng T1 là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T ủy quyền cho ông Nguyễn Quang Th tham gia tố tụng tại Tòa án là đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt tại phiên tòa. Do vậy, căn cứ quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T yêu cầu ông Nguyễn Hồng T1 phải trả lại diện tích lối đi chung và diện tích đất mà ông Nguyễn Hồng T1 đã lấn chiếm của ông Nguyễn Thanh T, cụ thể:

- Lấn chiếm diện tích lối đi chung phần phía Nam thửa đất của ông T, bà H: Chiều dài khoảng 150 m; chiều rộng đầu đường 2m, cuối đường 1m; diện tích đường đi chung bị lấn chiếm khoảng 225 m².

- Lấn chiếm sang phần phía Nam diện tích đất của ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Mỹ H: Chiều dài khoảng 150 m, rộng khoảng 1m; tổng diện tích khoảng 150 m².

Bị đơn ông Nguyễn Hồng T1 cho rằng nguồn gốc thửa đất trên có được từ bố mẹ tặng. Quá trình quản lý sử dụng, ông T1 không lấn chiếm đất của ông T nên không đồng ý trả lại diện tích đất như ông T trình bày. Về lối đi chung, theo ông T1 giữa rẫy ông T1 và rẫy ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp nói trên.

Kết quả thẩm định và đo đạc hiện trạng thực tế thể hiện: Cạnh phía Nam đất gia đình ông T (hiện ông Thoại và bà Thủy đang sử dụng) giáp đất ông T1; đồng thời, cạnh phía Bắc đất ông T1 giáp đất ông T.

Hiện tại, diện tích đất tranh chấp không còn thể hiện con đường đi chung giữa các bên, không thể hiện ranh giới con đường. Tại diện tích đất tranh chấp theo ý kiến của nguyên đơn có 2 hàng trụ bê tông do các bên chôn làm ranh, 01 cây xoài, và 05 trụ tiêu (do ông T1 trồng).

Theo bản vẽ hiện trạng sử dụng đất thực tế: Tổng diện tích đất thực tế ông Thoại đang quản lý sử dụng là: 7092,6 m²; Tổng diện tích thực tế đất của ông T1 là 13.821 m²; Diện tích đất tranh chấp là 146,7m², diện tích đất của ông T1 còn lại sau khi trừ đi phần diện tích tranh chấp là: 13.674,8 m².

Quá trình giải quyết vụ án, ngoài giấy viết tay sang nhượng đất từ ông Nguyễn Xuân Tr và bà Vũ Thị V, ông Nguyễn Thanh T không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ khác gì thể hiện quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất nói trên, không cung cấp được thông tin thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án theo hồ sơ ông Nguyễn Hồng T1 cung cấp và qua thu thập tài liệu, hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng thể hiện:

Ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị Kim Th2 được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 796773, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 16; địa chỉ tại thôn Tri C1, xã D, huyện E, Đắk Lắk, diện tích sử dụng 11.574 m². Ngày 08/01/2021, ông T2 và bà Th2 lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Hồng T1, chỉnh lý động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/01/2021.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh T có cung cấp cho Tòa án 01 giấy sang nhượng đất viết tay. Ngoài ra không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh quyền sở hữu tài sản của ông T trên diện tích đất nói trên. Tại giấy viết tay, chỉ nêu tứ cận thửa đất chứ không ghi cụ thể diện tích đất mà ông Trường, bà Vân sang nhượng cho ông Nguyễn Thanh T là bao nhiêu. Tại biên bản lấy lời khai, người chuyển nhượng đất cho

ông T, ông Tr và bà V chỉ trình bày tứ cận thửa đất là đúng chứ không rõ diện tích chính xác của thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T là bao nhiêu.

Theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2013:

“1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý, đăng ký quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu;

...

7. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.”

Gia đình ông T chưa thực hiện kê khai, do vậy chưa phát sinh quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp.

Mặt khác, tại giấy sang nhượng đất đề ngày 28/7/2003 giữa ông T và ông Trường có ghi Nam giáp chú 10; Bắc giáp đường; biên bản lấy lời khai đề ngày 03/02/2023, ông Tr và bà V trình bày là Phía Bắc giáp đường đi kích thước khoảng 3 m. Không thể hiện có đường đi phía Nam đối với thửa đất ông Tr chuyển nhượng cho ông T.

Theo hiện trạng thực tế, giữa thửa đất ông T và ông T1 không có con đường đi.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã D, ngày 04/10/2023 thì, giữa thửa đất 04 và 11, tờ bản đồ 16 theo hệ thống đo đạc năm 1999 (nay là 56 và 67, tờ bản đồ số 35, theo hệ thống đo đạc năm 2009) không thể hiện đường đi.

Theo biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E đề ngày 04/12/2024:

Theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E thì:

Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 16 (hệ thống đo đạc năm 1999) khu vực thôn T1, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có diện tích là 6.962 m², chưa có tên người sử dụng đất;

Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 35 (hệ thống đo đạc năm 2013) khu vực thôn T1, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có diện tích là 6.086 m², tên người quản lý sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Quang Th và bà Phan Thị Thanh Th1. Thửa đất này hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giữa thửa đất số 04 và 11, tờ bản đồ số 16 (hệ thống đo đạc năm 1999), không thể hiện đường đi trên bản đồ tổng thể;

Giữa thửa đất số 56 và 67, tờ bản đồ số 35 (hệ thống đo đạc năm 1999), không thể hiện đường đi trên bản đồ tổng thể;

Vậy, theo sổ mục kê, hiện thửa đất số 56, tờ bản đồ số 35 do anh Nguyễn Quang Th và chị Phan Thị Thanh Th1 trực tiếp quản lý, sử dụng, diện tích thực tế 6.086 m².

Ông T, anh Th, chị Th1 không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh mình được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất trên và không xác định được chính xác diện tích đất mình đang trực tiếp quản lý sử dụng là bao nhiêu.

Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Hồng T1 trả lại cho ông T diện tích đất đã lấn chiếm và lỗi đi chung.

[4]. Đối với phần công trình nhà ở, cây trồng trên diện tích đất trên. Do yêu cầu của ông T không được chấp nhận nên không xem xét giải quyết.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Do yêu cầu của ông Nguyễn Thanh T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho yêu cầu của mình với số tiền là 1.800.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T đã nộp tại tòa án và chi phí hết; ông Nguyễn Thanh T phải chịu 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) tiền chi phí đo đạc mà đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Nguyễn Quang Th đã nộp cho Công ty đo đạc D.

[6] Về án phí dân sự: Do yêu cầu của ông Nguyễn Thanh T không được chấp nhận nên cần buộc ông Nguyễn Thanh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Thanh T là người cao tuổi, có đơn xin miễn, giảm án phí nên căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị định 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016, miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Nguyễn Thanh T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 6; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; điểm b khoản 1 Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 157. Điều 164, khoản 2 Điều 227, Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 164 Bộ luật Dân sự; Khoản 9 Điều 3, khoản 1, 3, 7 Điều 95 Đất đai 2013; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị định 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016.

- Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T về các nội dung: Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Hồng T1:

- Trả lại cho ông T diện tích đất mà ông T1 đã lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Thanh T là 150m²;

- Trả lại lỗi đi chung diện tích là 225m².

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông T phải chịu 1.8000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà ông Nguyễn Thanh T đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện E và đã chi phí hết. Ông Nguyễn Thanh T phải 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) chi phí đo đạc mà đại

diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T đã nộp chi phí đo đạc tại Công ty đo đạc Duy Bình.

3. Về án phí dân sự: Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Nguyễn Thanh T.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Công TTĐT Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Bích Thủy