

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA SÚP,
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **05/2025/DS-ST**.
Ngày 05 tháng 5 năm 2025
V/v: “*Tranh chấp
quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA SÚP, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thông.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Trọng Thảo

2. Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thị Hồng Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2025, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Ea Súp mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2024/TLST-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXX-ST ngày 10/3/2025; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số: 54/2025/QĐST-DS ngày 08/4/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số: 60/TB-TA ngày 17/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngân Văn T, sinh năm 1981, bà Hoàng Thị Tn, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn 01, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Tn uỷ quyền cho ông T tham gia tố tụng tại Tòa án.

Bị đơn: Ông Nguyễn Sỹ TN, sinh năm 1977.

Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Thôn 08, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Bà V uỷ quyền cho ông TN tham gia tố tụng.

(Các đương sự đều có mặt)

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962, bà Trương Thị L, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Đường A3, thôn 01, xã C, T.P Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/10/2024 bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Ngân Văn Trình bày: Vào ngày 29/02/2024 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C và bà Trương Thị L thửa đất số 474 tờ bản đồ số 16 thôn 01 xã Cư, huyện E với diện tích 166 mét vuông, thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường lô dài 6,5m
- Phía Tây giáp đất ông TN 8m
- Phía Nam giáp đất nhà ông, bà dài 14m
- Phía Bắc giáp đường lô dài 14m

Sau khi sang nhượng đất cho ông, bà vợ chồng ông Càn và ông Nguyễn Sỹ TN là người có đất liền kề đã cắm mốc ranh giới giữa hai gia đình, ông TN đều nhất trí với mốc giới đó. Sau khi gia đình ông bà làm thủ tục sang tên xong thì gia đình ông Nguyễn Sỹ TN đã lấn chiếm toàn bộ diện tích mà ông bà sang nhượng của ông Càn, và xây hầm rút trên diện tích lấn chiếm đó.

Phát hiện sự việc trên gia đình ông bà đã nhiều lần trao đổi với ông TN nhưng ông TN không nghe và ông bà đã làm đơn lên UBND xã Cư M'lan nhờ giải quyết. Quá trình hòa giải tại UBND xã C thì ông TN vẫn không đồng ý trả lại đất lấn chiếm.

Do vậy ông bà làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea Súp giải quyết buộc ông Nguyễn Sỹ TN trả lại toàn bộ diện tích lấn chiếm là 166 mét vuông và tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm.

Tuy nhiên sau khi có kết quả đo đạc và hiện nay ông Ngân Văn Trình đã rút một phần yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Sỹ TN và bà Nguyễn Thị V phải trả cho gia đình ông diện tích đất lấn chiếm là 89,8 mét vuông có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Tdài: 6,72m.
- Phía Nam giáp đường xương cá dài: 6,50m
- Phía Đông nằm trong phần đất của ông Tdài: 13,28m.
- Phía Tây giáp đất của ông TN dài: 14m.

Thuộc thửa đất số 474 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích lấn chiếm bao gồm: 01 hầm rút.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay Bị đơn ông Nguyễn Sỹ TN trình bày: Vào năm 2010, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng diện tích 570m² đất tại thôn 01, xã C, huyện E của ông Bùi Thanh Sơn địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (ông Sơn hiện đã chết). Diện tích đất hiện này được gia đình ông bà sử dụng từ đó đến nay, thuộc thửa đất số 83Đ, tờ bản đồ số 16, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 796832 do UBND huyện Ea Súp cấp cho ông Nguyễn Sỹ TN và bà Nguyễn Thị V. Khi ông, bà nhận chuyển nhượng đất thì ông bà có Tn hành cắm mốc ranh giới và bàn giao thực địa. Gia đình ông bà sử dụng ổn định từ đó đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai. Ông bà sử dụng đúng diện tích được cấp do đó, đối với yêu

cầu khởi kiện của ông Ngân Văn T yêu cầu ông bà trả lại diện tích 89,8 mét vuông cho ông T thì ông không đồng ý.

Tại biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 11/12/2024 thể hiện:

1. Diện tích đất của nguyên đơn ông Ngân Văn Tuyên, bà Hoàng Thị Tn đang sử dụng tại thôn 01, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk tại Giấy chứng nhận đất số AH 437190 do Ủy ban nhân dân huyện Ea Súp cấp thửa đất số 474 tờ bản đồ số 16 tại cấp ngày 20/6/2007 có diện tích là: 166m².

Diện tích thực tế do nguyên đơn chỉ dẫn đo được: 98,3 m². Có đánh dấu các điểm (3-4-5-6-7 về 3) trên bản vẽ có vị trí tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất ông T có kích thước: 1,28m + 6,72m = 8m

Phía Nam giáp đường xương cá có kích thước: 6,50m

Phía Đông giáp đất ông T có kích thước: 13,37m

Phía Tây giáp đất ông TN có kích thước: 14m .

2. Diện tích thửa đất của bị đơn ông Nguyễn Sỹ TN đang sử dụng tại địa chỉ : Thôn 01, xã C, huyện E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 796832 do UBND huyện Ea Súp cấp cho ông Nguyễn Sỹ TN và bà Nguyễn Thị V thuộc thửa đất số 83Đ tờ bản đồ số 16 ngày 15/4/2011 có diện tích là 570m².

Diện tích thực tế của thửa đất do bị đơn chỉ dẫn đo được là 659,8 m². Có đánh dấu các điểm (1-2-3-4-6-7 về 1) Có vị trí tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất ông T có kích thước: 38m + 6,72m = 44,72m

Phía Nam giáp đất đường xương cá có kích thước 38m + 6,50m = 44,5m

Phía Tây giáp đường tỉnh lộ 1 có kích thước: 16m

Phía Đông giáp đất ông T có kích thước: 13,28m.

3. Về phần tranh chấp

Phần tranh chấp theo nguyên đơn chỉ dẫn và cho rằng bị đơn lấn chiếm đo được: 89,8m² có đánh dấu các điểm (3-4-6-7 về 3) trên bản vẽ có tứ cận sau:

Phía Bắc giáp đất ông T dài: 6,72m.

Phía Nam giáp đường xương cá dài: 6,50m

Phía Đông nằm trong phần đất của ông TN (giáp đất ông Tuyên) có chiều dài: 13,28m.

Phía Tây nằm trong phần đất của ông TN đang sử dụng có chiều dài: 14m.

Những tài sản xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp như sau:

Trên phần đất tranh chấp có 01 hầm rút, ngoài ra không có tài sản, công trình xây dựng nào khác.

Tài sản định giá:

Các đương sự thống nhất sử dụng giá nhà nước làm căn cứ định giá diện tích đất tranh chấp

Giá trị diện tích đất theo giá nhà nước là: $120.000 \text{ đồng/m}^2 \times 89,8\text{m}^2 = 10.776.000 \text{ đồng}$.

Đối với tài sản trên đất có 01 hầm rút các đương sự thống nhất không còn giá trị nên không yêu cầu định giá.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đã Tn hành điều tra xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Thẩm phán phổ biến cho các đương sự về các quy định của pháp luật có liên quan đến việc giải quyết vụ án để các đương sự liên hệ đến quyền và nghĩa vụ của mình, phân tích hậu quả pháp lý của việc hòa giải thành để họ tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nhưng nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được các vấn đề tranh chấp nên hòa giải không thành. Do đó căn cứ Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đưa vụ án ra xét xử.

Tại phần tranh luận: Nguyên đơn ông Ngân Văn T yêu cầu ông Nguyễn Sỹ TN phải trả diện tích đất đã lấn chiếm là $89,8\text{m}^2$

Bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm, không đồng ý trả lại diện tích đất như nguyên đơn yêu cầu vì cho rằng bị đơn sử dụng đúng phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không lấn chiếm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người Tn hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án, thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngân Văn Tuyên, bà Hoàng Thị Tn, buộc ông Nguyễn Sỹ TN và bà Nguyễn Thị V phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là $89,8 \text{ mét vuông}$ tại thửa đất số 474 tờ bản đồ số 16 xã C,lan huyện E và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm là 01 hầm rút.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng công khai trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Ngân Văn T, bà Hoàng Thị Tn khởi kiện ông Nguyễn Sỹ TN về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất”, được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.

Quá trình giải quyết vụ án bà Hoàng Thị Tn có giấy ủy quyền cho ông Ngân Văn T, bà Nguyễn Thị V có giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Sỹ TN tham gia tố tụng. Xét thấy thủ tục ủy quyền giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện,

phù hợp với pháp luật theo quy định tại các Điều 85, 87 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận việc ủy quyền của đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 200, 201 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Tại phiên tòa vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã có giấy ủy quyền, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để Tn hành xét xử vắng mặt đối với những người liên quan vắng mặt.

[2] Về nội dung: Xét nguồn gốc đất của nguyên đơn ông Ngân Văn T và bà Hoàng Thị Tn, ngày 29 tháng 02 năm 2024 ông Ngân Văn T và bà Hoàng Thị TN nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C và bà Trương Thị L địa chỉ thôn 01 xã C, thành phố Buon Ma Thuật, tỉnh Đắk Lắk 01 thửa đất với diện tích 166 mét vuông, và đã được UBND huyện Ea Súp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 437190 thửa đất số 474, tờ bản đồ số 16 xã C, huyện E, ông bà sử dụng từ đó cho đến nay.

Quá trình sử dụng giữa ông Ngân Văn T và ông Nguyễn Sỹ TN có xảy ra tranh chấp, nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng lấn chiếm lên một phần diện tích mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12.11.2024 thể hiện: Diện tích mà nguyên đơn được cấp trên giấy chứng nhận của thửa 474, tờ bản đồ số 16 là 166 mét vuông (các điểm 3-9-8-7 trên bản vẽ); tuy nhiên diện tích hiện trạng nguyên đơn đang sử dụng chỉ là (76,2m² gồm các điểm 4-5-9-8-6 trên bản vẽ). Như vậy diện tích nguyên đơn hiện đang sử dụng ít hơn diện tích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 89,8m².

Diện tích đất của bị đơn được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 83Đ, tờ bản đồ số 16 là 570m², tuy nhiên diện tích hiện trạng bị đơn ông Nguyễn Sỹ TN đang sử dụng đo được là 659,8 m² (Diện tích hiện trạng thực tế sử dụng nhiều hơn so với diện tích được cấp trên giấy chứng nhận là 89,8m²).

Biên bản xác minh tại UBND xã C, huyện E thể hiện: Quy hoạch đường giao thông tại diện tích đất của ông Nguyễn Sỹ TN và bà Nguyễn Thị V thửa đất số 83Đ, tờ bản đồ số 16 tại xã C, huyện E theo lộ trình năm 2021-2030 đường tỉnh lộ 1 có quy hoạch giao thông là 30m (Tính từ tim đường trở ra là 15m). Như vậy trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Sỹ TN cạnh dài phía Bắc giáp đất ông T là 38m (đã trừ tim đường vào 15m) nhưng thực tế ông TN đang sử dụng là 44,72m (38m+6.72m gồm các điểm 2-3-4 trên bản vẽ đã trừ tim đường vào 15m), cạnh phía Nam giáp đường xương cá trên giấy chứng nhận là 38m nhưng thực tế ông TN đang sử dụng là 44,5m (38+6.50 gồm các điểm 1-7-6 trên bản vẽ).

Qua kết quả đo vẽ và thực tế các bên đang sử dụng cho thấy hiện nay bị đơn đang sử dụng chôn lấn lên một phần diện tích mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có diện tích và tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất ông T dài: 6,72m.

Phía Nam giáp đường xương cá dài: 6,50m

Phía Đông nằm trong phần đất của ông T có chiều dài: 13,28m.

Phía Tây giáp đất của ông TN đang sử dụng có chiều dài: 14m.

Tổng diện tích là 89,8m²

Từ những phân tích nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên cần chấp nhận.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 12/11/2024 của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn – chi nhánh Đắk Lắk thực hiện).

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Sỹ TN và bà Nguyễn Thị V phải hoàn trả cho Ông Ngân Văn Tvà bà Hoàng Thị TN số tiền tạm ứng xem xét thẩm định và định giá tài sản là 6.800.000đ (Số tiền ông T đã nộp và đã chi phí hết số tiền này).

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157 và Điều 158, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003

Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 175, Điều 176, Điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

T xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngân Văn Tvà bà Hoàng Thị Tn. Buộc ông Nguyễn Sỹ TN và bà Nguyễn Thị V trả lại diện tích đất lấn chiếm 89,8m² cho ông Ngân Văn Tvà bà Hoàng Thị Tn có tứ cận:

Phía Bắc giáp đất ông T dài: 6,72m.

Phía Nam giáp đường xương cá dài: 6,50m

Phía Đông nằm trong phần đất của ông T dài: 13,28m.

Phía Tây giáp đất của ông TN dài: 14m.

Thuộc thửa đất số 474 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích lấn chiếm bao gồm: 01 hầm rút.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn rút yêu cầu.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Sỹ TN và bà Nguyễn Thị V phải chịu 6.800.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, ông TN và bà V có trách nhiệm hoàn trả số tiền trên cho ông Ngân Văn T và bà Hoàng Thị Tn.

Về án phí: Ông Nguyễn Sỹ TN và bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 538.800 đ. (*Năm trăm ba mươi tám ngàn tám trăm đồng*). Ông Ngân Văn Tuyên, bà Hoàng Thị Tn không phải chịu án phí, trả lại cho ông Ngân Văn T và bà Hoàng Thị Tn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ tại biên lai thu số 0003677 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp ngày 09/11/2024.

Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo luật định trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tán sơ thẩm.

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.

Nơi nhận:

- VKS huyện Ea Súp;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- THADS huyện Ea Súp;
- UBND xã C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Thông