

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

Bản án số: 124/2022/DS-ST  
Ngày 30-9-2022 và 01-11-2022  
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hải.

2. Bà Nguyễn Thị Lan.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hải Lý, chức vụ:  
Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thùy Nguyên - Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và ngày 01/11/2022, tại trụ sở Tòa án huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 187/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2017 và thụ lý (bổ sung) số 11/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 124/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 03/TB/TA ngày 26 tháng 10 năm 2022, giữa:

**Nguyên đơn:** Bà Cao Thiên A, sinh năm 1980. (có mặt)

Ông Lê Công V, sinh năm 1975. (có mặt)

Địa chỉ: Buôn P xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Công T, sinh năm 1964.  
(có mặt)

Trú tại: Số 30 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Phan Ngọc N  
– Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Thanh N – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

Địa chỉ: Số 57 đường A, Thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**Bị đơn:** Bà Ngô Thị N, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Ông Vũ Xuân G, sinh năm 1980. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1.1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1949. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

1.2. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Đình N. Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: 46 P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Lăng Trọng D. Chức vụ: Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

1.3. Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đinh Xuân D. Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Krông Pắc.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Đặng Minh Đ. Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

1.4. Ủy ban nhân dân thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Huỳnh Hữu Đ. Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn Phước An.

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Ngọc Y. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Chức vụ: Cán bộ địa chính thị trấn P, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

1.5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Công V, bà Cao Thiên A, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Công T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Ngọc N trình bày:**

Vào đầu năm 2011 chúng tôi nhận chuyển nhượng 01 lô đất từ ông Huỳnh T, bà Nguyễn Thị Kim N (nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay) cùng trú tại: số nhà 28 đường Q, TDP 11, TT. P, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất có đặc điểm như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB763780 được UBND huyện Krông Pắc cấp vào ngày 21/7/2006.

- Thửa đất số: 141a; - Tờ bản đồ số: 22; - Địa chỉ thửa đất: Thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (đường Lê Duẩn); - Diện tích: 385 m<sup>2</sup>; - Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 100m<sup>2</sup>, đất vườn (đất màu): 285m<sup>2</sup>.

Lô đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp ông Trần Huỳnh T.
- + Phía Tây giáp đường Lê Duẩn.
- + Phía Nam giáp ông Lê Văn Đ.
- + Phía Bắc giáp đất ông Trần Huỳnh T.

Diện tích thửa đất hiện nay có giá: 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi chúng tôi nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên (nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay) từ ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N, sau đó chúng tôi đã làm thủ tục, giấy tờ theo quy định đến ngày 20/03/2012 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nói trên, sử dụng ổn định cho đến đầu năm 2013 chúng tôi phát hiện bà Ngô Thị N ngang nhiên cố ý chiếm đoạt lô đất nói trên của chúng tôi. Bà N cho rằng lô đất nói trên là lô đất của bà N và ông G, đến năm 2014 chúng tôi đã làm đơn tố cáo đến Công an huyện Krông Pắc tố cáo bà N gây thiệt hại phá bỏ cột mốc phân định rông giới giá 200.000đ/trụ/8 trụ và bà N có cam đoan sẽ không có bất cứ hành vi nào khác trên thửa đất của gia đình tôi.

Đến cuối năm 2015, bà N cho tập kết vật liệu xây dựng và thuê nhân công sau đó tiến hành xây dựng tường gạch cao khoảng 2m bao quanh lô đất của chúng tôi (thời gian bà xây dựng vào ngày thứ bảy, chủ nhật, ban đêm, hoặc ngày nghỉ lễ). Khi phát hiện tình trạng như vậy đã nhiều lần vợ chồng tôi gặp mặt và yêu cầu bà N, ông G tháo dỡ vật liệu xây dựng trả lại lô đất cho vợ chồng tôi, nhưng bà N và ông G vẫn cố tình không chịu tháo dỡ, trả lại lô đất cho vợ chồng tôi.

Sau đó vợ chồng tôi đã nhiều lần gửi đơn đến UBND thị trấn Phước An đề nghị giải quyết vụ việc. UBND thị trấn Phước An đã nhiều lần có văn bản yêu cầu bà N và ông G đình chỉ việc thi công xây dựng trái phép trên lô đất của vợ chồng tôi, trả lại đất cho chúng tôi. Bà N và ông G đã thấy sai trái nhưng không chịu tháo dỡ vật liệu xây dựng tường gạch bao quanh trả lại lô đất cho chúng tôi như hiện trạng ban đầu. Quá bức xúc vì thái độ của bà N và ông G (bà N hiện là cán bộ công an huyện Krông Pắc, chúng tôi có gửi đơn tố cáo đến Công an huyện Krông Pắc) để giải quyết, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng tôi và để nhắc nhở cho bà N rằng: Công an nhân dân tuân theo lời Bác Hồ dạy, nhưng bà N vẫn cố tình không thực hiện, thông báo số 757/TB-CAH ngày 23/7/2016 (v/v kết quả giải quyết tố cáo, đồng chí Ngô Thị N cán bộ đội an ninh) kết luận là tố cáo đúng. Việc làm của bà N và ông G là xây dựng trái phép trên lô đất của vợ chồng tôi là trái với quy định của pháp luật mặc dù lô đất của chúng tôi nhận chuyển nhượng hợp pháp qua công chứng, chứng thực từ phía ông T và bà N. Không hiểu vì động cơ, mục đích gì bà N ngang nhiên cố ý chiếm đoạt lô đất của chúng tôi một cách trái pháp luật, xâm phạm đến quyền tài sản, quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng chúng tôi được pháp luật bảo vệ.

Nay chúng tôi làm đơn này yêu cầu Toà án nhân dân huyện Krông Pắc buộc vợ chồng bà N, ông G phải phá bỏ bức tường rào bao quanh và các công trình xây dựng trái phép trên lô đất nói trên để trả lại hiện trạng ban đầu là lô đất cho chúng tôi theo đúng pháp luật cụ thể: Tờ bản đồ số: 22, địa chỉ thửa đất: Thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, diện tích: 385 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 100m<sup>2</sup>, đất vườn (đất màu): 285m<sup>2</sup>. Lô đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ông Trần Huỳnh T, Phía Tây giáp đường Lê Duẩn, Phía Nam giáp ông Lê Văn Đ, Phía Bắc giáp đất ông Trần Huỳnh T.

Qua quá trình giải quyết vụ án, ngày 24/04/2018, vợ chồng tôi khởi kiện bổ sung với nội dung đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau gọi tắt là GCNQSDĐ) số: CM 112933 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Ngô Thị N. Tuy nhiên, nay tôi nhận thấy yêu cầu bổ sung này là không cần thiết. Bởi lẽ, lô đất của ông Đ bán cho ông T năm 2006 (nay là của chúng tôi) hoàn toàn cố định tính từ giáp ranh đất của ông T kéo qua đất của ông Đ là 11 mét. Năm 2013, ông Đ mới bán cho bà N, thì phần đất bán cho bà N phải tính từ giáp rông đất của ông V kéo ra, hay nói cách khác là tính từ giáp ranh đất giữa ông T và ông Đ (vị trí cố định) trừ ra 11 mét mà ông Đ đã bán cho ông T (Vỹ) là ranh giới giữa đất ông V với bà N. Việc cấp GCNQSDĐ cho bà N do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp phải có trách nhiệm định vị cho bà N không liên quan đến lô đất của chúng tôi. Việc bà N xây tường trên đất của tôi là không đúng vị trí lô đất của mình, là trái pháp luật.

Do đó, chúng tôi đề nghị Tòa án tuyên công nhận thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích 385m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSDĐ đất số AB 763780 ngày 21/7/2006 mang tên ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N, đăng ký thay đổi sang tên cho ông Lê Công V ngày 20/3/2012 là của vợ chồng tôi. Buộc bà Ngô Thị N phải tháo dỡ tường xây, trả lại diện tích đất 385m<sup>2</sup> cho chúng tôi.

*Tại phiên tòa*, nguyên đơn ông V, bà A, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Công T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Phan Ngọc N thống nhất xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ban đầu, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên công nhận thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích 385m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSDĐ đất số AB 763780 ngày 21/7/2006 mang tên ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N, đăng ký thay đổi sang tên cho ông Lê Công V ngày 20/3/2012 là của vợ chồng ông Lê Công V, bà Cao Thiên A. Đồng thời yêu cầu bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải tháo dỡ bức tường xây trên diện tích 58,8m<sup>2</sup> là diện tích đất mà bà N, ông G đã lấn chiếm của ông Lê Công V, bà Cao Thiên A và trả lại diện tích đất 58,8m<sup>2</sup> cho ông V, bà A.

**\* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G trình bày:**

Tháng 03/2013, bà Ngô Thị N có mua thửa đất của gia đình ông Lê Văn Đ, thửa đất số 141b tờ bản đồ số 22 tại đường Lê Duẩn, UBND thị trấn Phước An và các bên đã làm thủ tục pháp lý để bà N nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi làm xong thủ tục sang nhượng đất bà N đã nộp lại toàn bộ hồ sơ cho UBND thị trấn để đăng ký QSDĐ, một thời gian dài UBND thị trấn Phước An vẫn không thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ cho gia đình chúng tôi theo đúng quy định của

pháp luật. Chúng tôi đã khiếu nại nhiều lần và khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 26/8/2015, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã xét xử và kết luận việc sang nhượng QSDĐ giữa bà Ngô Thị N và gia đình ông Đ là hoàn toàn hợp pháp và buộc UBND thị trấn Phước An phải thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà N theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 18/12/2017, Văn phòng đăng ký đất đai huyện tiến hành kiểm tra và cho chuyên viên kỹ thuật đem máy xuống đo đạc, kết luận hiện trạng sử dụng đất của tôi đúng với GCNQSDĐ được nhà nước cấp cho ông Đ đúng với giấy tờ sang nhượng giữa bà Ngô Thị N và gia đình ông Đ và đến ngày 05/01/2018 bà Ngô Thị N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật.

Về việc vợ chồng ông Lê Công V, bà Cao Thiên A kiện bà N chiếm đoạt thửa đất của gia đình ông đó là sự tranh giành vô ý thức, bởi vì: đầu năm 2013 vợ chồng tôi đã mua thửa đất trên từ gia đình ông Đ có giấy tờ hợp pháp, bản thân ông V là người biết rõ điều đó. Vào tháng 05 năm 2013 vợ chồng tôi tiến hành xây dựng tường rào cho thửa đất của mình, cô N cùng ông Đ đi mời bên chủ đất giáp ranh là gia đình ông T, bà H đến thống nhất việc xây dựng tường rào. Trước đây ông Đ có bán thửa đất giáp ranh với đất của vợ chồng tôi cho ông T, ông Đ nghe nói ông T đã bán lại đất cho người khác mà chỉ thấy gia đình ông T, bà Hà làm ở đó nên ông Đ tưởng là đã bán cho ông T, bà H, ông Đ dẫn bà N đến nhà ông T, bà H. Khi gặp ông T thì ông nói rằng ông không mua đất của Huỳnh T, đến gặp ông T thì ông T cho biết ông bán đất cho ông Lê Công V. Bà N có xin số điện thoại gọi điện cho ông V về việc thống nhất xây bờ rào. Lúc đó vợ chồng tôi có mời cả cán bộ địa chính xuống chỉ mốc ranh giới giữa đất gia đình tôi với đất ông V. Sau đó vợ chồng tôi tiến hành xây dựng tường rào theo mốc ranh giới đã xác định, xây được 2 tuần thì ông Đặng Thanh T cán bộ địa chính thị trấn Phước An ra ngăn cản không cho làm nữa. Ngay hôm đó chúng tôi đã làm đơn khởi kiện hành vi của ông T, trong quá trình giải quyết ông T có nói chúng tôi phải thỏa thuận với nhà ông T, bà H để lấy lại đất cho ông V, chúng tôi không đồng ý. Năm 2014 chúng tôi tiến hành dọn đất trong khuôn viên 507m<sup>2</sup> đất mua từ gia đình ông Đ để trồng hoa màu thì UBND thị trấn Phước An ngăn cản không cho sử dụng đồng thời báo cáo qua cơ quan Công an huyện Krông Pắc nơi bà N đang công tác và nói rằng bà N sai phạm lấn chiếm đất. Đồng thời ông V, bà A cũng làm đơn kiện bà N chiếm đất của họ. Để tránh việc ông V, bà A nhiều lần làm đơn lên huyện, lên tỉnh kiện bà N gây dư luận không tốt cho bản thân cô N và cho ngành Công an nên vợ chồng tôi đã chấp nhận hòa giải với ông V dừng việc sử dụng đất nhưng không bồi thường tiền, chờ Tòa án giải quyết.

Tháng 08/2015, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử vụ kiện liên quan tới việc chuyển nhượng đất giữa vợ là bà Ngô Thị N và gia đình ông Đ có mời cả ông V đến chứng kiến trong bản án có nêu rõ việc chuyển nhượng đất giữa bà Ngô Thị N và gia đình ông Đ căn cứ theo pháp luật đất đai và Thông tư của Bộ tài nguyên môi trường là hoàn toàn hợp pháp và buộc UBND thị trấn Phước An phải thực hiện hành vi hoàn tất hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Ngô Thị N. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật đến cuối năm 2015 gia đình tôi tiếp tục xây dựng tường rào tiếp theo phần đã xây dựng dở dang trước đây, thì ông V lại làm đơn kiện bà

Ngô Thị N. Chúng tôi không biết UBND thị trấn Phước An nói gì với ông V nhưng trong trường hợp này UBND thị trấn Phước An không có quyền buộc chúng tôi tháo dỡ bờ rào hay cấm gia đình tôi sử dụng đất, quyền sử dụng đất của gia đình tôi đã được nhà nước công nhận. Cơ quan công an cũng có làm phiếu hướng dẫn ông V nếu có tranh chấp thì cần lên Tòa án khởi kiện chứ cơ quan công an không phải là đơn vị quản lý đất đai, không có thẩm quyền giải quyết. Cái thông báo năm 2016 mà ông V nêu ra là không có thật. Chỉ vì bà N và ông V cùng mua nhất của ông Đ là chủ cũ của 02 thửa đất khác nhau mà ông V cho rằng muốn sử dụng yên ổn thửa đất của gia đình tôi thì phải đòi lại thửa đất cho ông, trong khi đó đất đã được ông Đ bán cách đây hơn 10 năm không liên quan gì tới chúng tôi cả. Trong quá trình giải quyết khiếu nại (trước khi Tòa xét xử) vào năm 2014 phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Pắc có xuống đo thực địa thửa đất thì chính ông V đã chỉ thửa đất của ông tổng diện tích: 209m<sup>2</sup> có tứ cạnh gồm: Phía Đông giáp đất ông T cạnh dài 9m; Phía Tây giáp đường Lê Duẩn cạnh dài 10m; Phía Nam giáp đất ông Đ cạnh dài 22m; Phía Bắc giáp đất ông T cạnh dài 22m.

Thế nhưng đến nay nhờ thuê được luật sư làm đơn khởi kiện chúng tôi chiếm đoạt 385m<sup>2</sup> đất của ông V. Rõ ràng ông V chỉ biết cầm cái GCNQSDĐ còn thực tế ông rất mơ hồ về thửa đất của mình. Ông V cho rằng ông có GCNQSDĐ thì vụ không người khác thế nào cũng được, ông có GCNQSDĐ thì chúng tôi cũng có vậy nên Thửa đất của gia đình tôi đang sử dụng mà ông V cho rằng chúng tôi chiếm đoạt của ông là được sang nhượng từ gia đình ông Đ có đầy đủ giấy tờ hợp pháp. Do vậy, chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk ông Đặng Minh Đ trình bày:**

Ngày 15/12/2005, ông Lê Văn Đ được UBND huyện Krông Pắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 547658 đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 22, diện tích 2067m<sup>2</sup>.

Ngày 16/5/2006, ông Lê Văn Đ có đơn xin tách thửa đất số 141, tờ bản đồ số 22, diện tích 2067m<sup>2</sup> thành 02 thửa là thửa đất số 141 diện tích 1682m<sup>2</sup> và thửa đất số 141a có diện tích 385m<sup>2</sup>.

Ngày 16/5/2006, hộ ông Lê Văn Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích số 385m<sup>2</sup> và được UBND thị trấn Phước An xác nhận phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp; phòng Tài nguyên và Môi trường huyện xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ. Ngày 21/07/2006, ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AE 763780; Ngày 21/07/2006, ông Lê Văn Đ được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AE 763781, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 22, diện tích 1682m<sup>2</sup>.

**1. Trình tự thủ tục trong việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà Ngô Thị N:** Ngày 11/9/2006, ông Lê Văn Đ có đơn xin tách thửa đất số 141, tờ bản đồ số 22, diện tích 1682m<sup>2</sup> thành 05 thửa là thửa đất số 141 diện tích 779m<sup>2</sup>; thửa đất số 141b có diện tích 714m<sup>2</sup>; thửa đất số 141c có diện tích 63m<sup>2</sup>; thửa đất số 141d có diện tích 59m<sup>2</sup>; thửa đất số 141g có diện tích 67m<sup>2</sup>.

Ngày 28/12/2006, hộ ông Lê Văn Đ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ: bà Trần Thị Ngọc L và ông Nguyễn Hữu S thửa đất số 141c, tờ bản đồ số 22, diện tích 63m<sup>2</sup>; bà Nguyễn Thị Ánh N và ông Mai Văn T thửa đất số 141d, tờ bản đồ số 22, diện tích 59m<sup>2</sup>; bà Trần Thị Ngọc L và ông Nguyễn Hữu S thửa đất số 141g, tờ bản đồ số 22, diện tích 67m<sup>2</sup>.

Ngày 11/01/2007, hộ ông Lê Văn Đ được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 459408, thửa đất số 141b, diện tích 714m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 459407, thửa đất số 141, diện tích 779m<sup>2</sup>.

Tháng 01 năm 2013, ông Lê Văn Đ có đơn xin tách thửa đất số 141b, tờ bản đồ số 22, diện tích 714m<sup>2</sup> thành 02 thửa là thửa đất số 141b diện tích 507m<sup>2</sup> và thửa đất số 154 có diện tích 207m<sup>2</sup>.

Ngày 27/3/2013, hộ ông Lê Văn Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị N thửa đất số 141b, tờ bản đồ số 22, diện tích số 507m<sup>2</sup> tại phòng Công chứng Trung Nghĩa, TDP6, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc. Tại thời điểm này, giữa hộ ông Lê Công V và hộ bà Ngô Thị N đang xảy ra tranh chấp, hộ bà N có đơn “Kiện hành vi hành chính của UBND thị trấn Phước An về việc không thực hiện việc chuyển hồ sơ cấp GCN QSDĐ” và được Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý vụ án tại văn bản thụ lý số 03/2014/TLST-HC ngày 02/10/2014.

Ngày 22/8/2015, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc ban hành Bản án số 02/2015/HC-ST tuyên xử: “Chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện. Buộc Ủy ban nhân dân thị trấn Phước An thực hiện hành vi hành chính, tiếp nhận, hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Ngô Thị N và hộ ông Lê Văn Đ theo quy định của pháp luật và chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc UBND huyện Krông Pắc để giải quyết theo thẩm quyền”.

Ngày 05/01/2018, hộ ông Lê Văn Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN QSDĐ số CM 112925, thửa đất số 218 (thửa 154 cũ), tờ bản đồ số 22, diện tích 207m<sup>2</sup> và hộ bà Ngô Thị N được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN QSDĐ số CM 112933, thửa đất số 217 (thửa 141b cũ), tờ bản đồ số 22, diện tích 507m<sup>2</sup>.

2. *Trình tự thủ tục trong việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà Lê Công Vĩ và bà Cao Thiên A:* Ngày 16/2/2012, hộ ông Huỳnh T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Vĩ thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích số 385m<sup>2</sup> tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk và được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 20/03/2012.

3. *Quan điểm của UBND huyện Krông Pắc:* Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, UBND huyện thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai là đúng với trình tự, thủ tục tại thời điểm thực hiện các thủ tục trên. Đối với nội dung yêu cầu của người khởi kiện thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk ông Trần Ngọc Y trình bày:**

UBND thị trấn Phước An đã nhiều lần nhận được đơn kiến nghị của hộ ông Lê Công V, kiến nghị hộ bà Ngô Thị N xây dựng hàng rào bao quanh lên đất của ông, theo quy định Luật đất đai đất 2013. UBND thị trấn Phước An mời hộ ông Lê Công V và hộ bà Ngô Thị N, ông Lê Văn Đ, ông Trần Huỳnh T lên hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Qua xem xét hồ sơ được lưu trữ thì thấy:

Ngày 15/12/2005, ông Lê Văn Đ được UBND huyện Krông Pắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 547658 đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 22, diện tích 2067m<sup>2</sup>.

Ngày 16/5/2006, ông Lê Văn Đ có đơn xin tách thửa đất số 141, tờ bản đồ số 22, diện tích 2067m<sup>2</sup> thành 02 thửa là thửa đất số 141 diện tích 1682m<sup>2</sup> và thửa đất số 141a có diện tích 385m<sup>2</sup>.

Ngày 16/5/2006, hộ ông Lê Văn Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích số 385m<sup>2</sup> và được UBND thị trấn Phước An xác nhận phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp; phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Pắc xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ. Ngày 21/07/2006, ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AE 763780; Ngày 21/07/2006, ông Lê Văn Đ được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AE 763781, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 22, diện tích 1682m<sup>2</sup>.

Ngày 11/9/2006, ông Lê Văn Đ có đơn xin tách thửa đất số 141, tờ bản đồ số 22, diện tích 1682m<sup>2</sup> thành 05 thửa là thửa đất số 141 diện tích 779m<sup>2</sup>; thửa đất số 141b có diện tích 714m<sup>2</sup>; thửa đất số 141c có diện tích 63m<sup>2</sup>; thửa đất số 141d có diện tích 59m<sup>2</sup>; thửa đất số 141g có diện tích 67m<sup>2</sup>.

Ngày 28/12/2006, hộ ông Lê Văn Đ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ: bà Trần Thị Ngọc Loan và ông Nguyễn Hữu Sửu thửa đất số 141c, tờ bản đồ số 22, diện tích 63m<sup>2</sup>; bà Nguyễn Thị Ánh Nga và ông Mai Văn Thông thửa đất số 141d, tờ bản đồ số 22, diện tích 59m<sup>2</sup>; bà Trần Thị Ngọc Loan và ông Nguyễn Hữu Sửu thửa đất số 141g, tờ bản đồ số 22, diện tích 67m<sup>2</sup>. Ngày 11/01/2007, hộ ông Lê Văn Đ được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 459408, thửa đất số 141b, diện tích 714m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 459407, thửa đất số 141, diện tích 779m<sup>2</sup>.

Tháng 01 năm 2013, ông Lê Văn Đ có đơn xin tách thửa đất số 141b, tờ bản đồ số 22, diện tích 714m<sup>2</sup> thành 02 thửa là thửa đất số 141b diện tích 507m<sup>2</sup> và thửa đất số 154 có diện tích 207m<sup>2</sup>.

Ngày 27/3/2013, hộ ông Lê Văn Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị N thửa đất số 141b, tờ bản đồ số 22, diện tích số 507m<sup>2</sup> tại phòng Công chứng Trung Nghĩa, TDP6, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc. Tại thời điểm này, giữa hộ ông Lê Công V và hộ bà Ngô Thị N đang xảy ra tranh chấp.

Vì đất đai đang tranh chấp giữa hộ ông Lê Công V và hộ bà Ngô Thị N nên UBND thị trấn Phước An không thể lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Ngô Thị N được. Việc hộ ông Lê Văn Đ chuyển nhượng đất cho bà Ngô Thị N tại thửa đất số: 141b, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 507 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận



QSDĐ số AH 459408, cấp ngày 11 tháng 01 năm 2007 là có sai lệch về diện tích, hình thể thửa đất so với hiện trạng sử dụng đất. Sau đó, hộ bà N có đơn “Kiện hành vi hành chính của UBND thị trấn Phước An về việc không thực hiện việc chuyển hồ sơ cấp GCNQSDĐ” và được Toà án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý vụ án tại Thông báo thụ lý số 03/2014/TLST-HC ngày 02/10/2014. Đến ngày 22/8/2015, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc ban hành Bản án số 02/2015/HC-ST tuyên xử: “Chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện. Buộc Ủy ban nhân dân thị trấn Phước An thực hiện hành vi hành chính, tiếp nhận, hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Ngô Thị N và hộ ông Lê Văn Đ theo quy định của pháp luật và chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc UBND huyện Krông Pắc để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 05/01/2018, hộ ông Lê Văn Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN QSDĐ số CM 112925, thửa đất số 218 (thửa 154 cũ), tờ bản đồ số 22, diện tích 207m<sup>2</sup> và hộ bà Ngô Thị N được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN QSDĐ số CM 112933, thửa đất số 217 (thửa 141b cũ), tờ bản đồ số 22, diện tích 507m<sup>2</sup>.

Còn đối với trình tự thủ tục trong việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà Lê Công Vĩ và bà Cao Thiên A. Ngày 16/2/2012, hộ ông Huỳnh T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Vĩ thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích số 385m<sup>2</sup> tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk và được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 20/03/2012.

3. Quan điểm của UBND thị trấn Phước An: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, UBND thị trấn Phước An đã tiến hành thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai là đúng với trình tự, thủ tục tại thời điểm thực hiện các thủ tục trên. Đối với nội dung yêu cầu của người khởi kiện thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Tại biên bản lấy lời khai ông Lê Văn Đ trình bày:**

Vào năm 2000, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông Nguyễn Văn Màu tọa lạc tại Tô dân phố 2, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>. Đến năm 2005 vợ chồng tôi được Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại thửa đất số 141 tờ bản đồ số 22 diện tích 2.067m<sup>2</sup>. Từ năm 2007 cho đến nay vợ chồng tôi đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho nhiều hộ gia đình để chuyển nhượng một phần diện tích đất nằm trong tổng diện tích đất mà vợ chồng tôi đã nhận chuyển nhượng của ông Màu, cụ thể đã chuyển nhượng cho các hộ sau:

- Hộ ông Huỳnh T có chiều rộng theo đường Lê Duẩn là 11m.
- Hộ bà Nguyễn Thị Khánh H có chiều rộng theo đường Lê Duẩn là 12m.
- Hộ ông Tôn Thất Q có chiều rộng theo đường Lê Duẩn là 10m.
- Hộ bà Trần Thị Thanh H có chiều rộng theo đường Lê Duẩn là 10m.
- Hộ ông Phạm Ngọc C có chiều rộng theo đường Lê Duẩn là 11m.
- Hộ bà Nguyễn Thị Ánh N có chiều rộng theo đường Lê Duẩn là 5m.
- Hộ bà Nguyễn Thị Kiều M có chiều rộng theo đường Lê Duẩn là 6m.

Sau khi chuyển nhượng cho các hộ nêu trên thì đến ngày 11/01/2007 thì Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc đã cấp lại GCNQSDĐ cho vợ chồng tôi đối với thửa đất còn lại diện tích 714m<sup>2</sup> tại thửa đất số 141b, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại tổ dân phố 2, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp hồ, tôi không nhớ số đo cụ thể.

Phía Tây giáp đường Lê Duẩn.

Phía Nam giáp đất bà H.

Phía Bắc giáp đất ông Huỳnh T.

Đến năm 2013, vợ chồng tôi tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà Ngô Thị N diện tích 507m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp bờ hồ cạnh dài 13m.

Phía Tây giáp đường Lê Duẩn cạnh dài 13m.

Phía Nam giáp phần đất còn lại của tôi cạnh dài 40,68m.

Phía Bắc giáp phần đất bán cho ông Huỳnh T (nay ông T đã chuyển nhượng cho ông Lê Công V) có cạnh dài 38,48m.

Hiện nay, phần đất này đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Ngô Thị N. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà N thì hai bên đã bàn giao đất trên thực địa, phần đất tôi chuyển nhượng cho bà N không có xâm lấn hay liên quan đến phần đất đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh T (ông Lê Công V). Do đó, việc ông V khởi kiện yêu cầu bà N trả lại diện tích đất 385m<sup>2</sup> là không có cơ sở yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

**\* Bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Tôi là vợ của ông Lê Văn Đ, vào năm 2000 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông Nguyễn Văn Màu tọa lạc tại Tổ dân phố 2, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>. Đến năm 2005 vợ chồng tôi được Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại thửa đất số 141 tờ bản đồ số 22 diện tích 2.067m<sup>2</sup>. Từ năm 2007 cho đến nay vợ chồng tôi đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho nhiều hộ gia đình để chuyển nhượng một phần diện tích đất nằm trong tổng diện tích đất mà vợ chồng tôi đã nhận chuyển nhượng của ông Màu tuy nhiên do tôi đau ốm nằm liệt giường không đi lại được nên việc chuyển nhượng đất cho những người khác tôi cũng không nắm được mà chủ yếu do chồng tôi đứng ra làm thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng và tôi chỉ tham gia kí tên khi cần thiết. Nay ông Lê Công V, bà Cao Thiên A khởi kiện bà Ngô Thị N (cả hai gia đình đều nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất trước đây vợ chồng tôi được cấp GCNQSDĐ) về việc cho rằng bà N lấn chiếm đất của ông V thì tôi không biết được nội dung gì nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**\* Kết quả thẩm định tại chỗ và đo đạc xác định được như sau:**

Đối với diện tích các thửa đất đo thực tế (đo bằng máy theo ranh giới do nguyên đơn ông Lê Công V và bị đơn ông Vũ Xuân G chỉ dẫn và dựa theo kết quả

đo đạc của Cty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk) xác định được như sau:

- Diện tích hiện trạng thửa đất của nguyên đơn ông Lê Công V chỉ dẫn là 379,9m<sup>2</sup>.

- Diện tích hiện trạng thửa đất của bị đơn ông Vũ Xuân G chỉ dẫn là 546,5m<sup>2</sup>.

Trong đó, diện tích 379,9m<sup>2</sup> đất mà nguyên đơn chỉ nằm trong phần diện tích đất 546,5m<sup>2</sup> do bị đơn chỉ dẫn.

Thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22 của ông Lê Công V, bà Cao Thiên A theo GCNQSDĐ số AE 763780 có diện tích số 385m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường Lê Duẩn, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk qua đo đạc thực tế có kích thước cụ thể là 379,9m<sup>2</sup>.

Thửa đất số 141b, tờ bản đồ số 22 của bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G theo GCNQSDĐ số CM 11293 có diện tích số 507m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường Lê Duẩn, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk qua đo đạc thực tế có kích thước cụ thể là 546,5m<sup>2</sup>; Trong đó: phần diện tích nằm trong thửa 141a: 34,9m<sup>2</sup> + 23,9m<sup>2</sup> = 58,8m<sup>2</sup>; phần diện tích nằm trong thửa 217: 70,1m<sup>2</sup>

Quá trình giải quyết vụ án đòi việc thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì các đương sự thống nhất với nhau không yêu cầu định giá lại diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất nên thống nhất để Tòa án giữ nguyên kết quả thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp ngày 02/02/ 2021 của Hội đồng định giá tài sản trước đây và định giá lại diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất.

- Giá trị đất tính theo giá thị trường: 120.000.000 đ/m ngang, có giá trị: Diện tích đất 358,2m<sup>2</sup> có chiều dài 10,67m ngang x 120.000.000đ/m = 1.280.400.000 đồng (một tỷ hai trăm tám mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

Đối với các tài sản trên đất: - Tường xây gạch cao 2,5m, móng xây đá hộc có chiều dài 41,3m giá 1.513.000đ/m dài – chưa tô, tường rào không tô trát 574.000đ/m = 939.000đ/m, khấu hao 60% = 375.600đ/m x 41,3m = 15.512.280đồng (mười lăm triệu, năm trăm mười hai nghìn, hai trăm tám mươi đồng).

- Chi phí đổ đất để nâng cao đất nền: 150m x 60.000đ/m<sup>2</sup> = 9.000.000đồng (chín triệu đồng).

- 01 cổng khung sắt hàn lưới B40 kích thước 3,7m x 1,8m đã hư hỏng các đương sự không yêu cầu định giá nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá.

Tổng giá trị đất và tài sản trên diện tích đất tranh chấp là: 1.280.400.000đ + 15.512.280đ + 9.000.000đ = 1.304.912.280đồng (một tỷ ba trăm lẻ tư triệu, chín trăm mười hai nghìn, hai trăm tám mươi đồng).

Ngoài ra, quá trình thẩm định tại chỗ và đo đạc tại phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Lê Công V, bà Cao Thiên A với bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G thì còn nguyên bức tường gạch do bị đơn xây dựng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã cho các đương sự làm bản tự khai và tiến hành đối chất, công khai chứng cứ và hoà giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án. Do vậy, Tòa án tiến hành thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật và căn cứ Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự đưa vụ án ra xét xử.

Vào ngày 30/9/2022, trước khi diễn ra phiên tòa thì đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân thị trấn Phước An ông Trần Ngọc Y có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa và có cung cấp các tài liệu, chứng cứ là các thông báo thu hồi đất số 95/TB-UBND ngày 09/5/2022 để thực hiện dự án thu hồi 7,4ha đất tại khu đô thị Đông Bắc, thị trấn Phước An, trong đó có thông báo thu hồi đất số 89/TB-UBND để thu hồi đất của ông Lê Công V với diện tích dự kiến thu hồi 385m<sup>2</sup> tại thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22 và thông báo thu hồi số 91/TB-UBND để thu hồi đất của bà Ngô Thị N với diện tích dự kiến thu hồi 507m<sup>2</sup> tại thửa đất số 217, tờ bản đồ số 22. Tại phiên tòa, sau khi KSV đề nghị tạm ngưng phiên tòa nên Hội đồng xét xử vào hội ý và đã quyết định tạm ngưng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mà nếu không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án và không thể thực hiện được ngay tại phiên tòa.

Ngày 10/10/2022, sau khi xác minh về việc thu hồi đất đối với các thửa đất số 141a và thửa đất 217 cùng tờ bản đồ số 22 tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Krông Pắc thì kết quả xác minh thể hiện nội dung như sau: *“Thửa đất số 141a, 217 tờ bản đồ số 22 thuộc diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án thu hồi 7,4 ha đất tại khu đô thị Đông Bắc, thị trấn Phước An và đã có Thông báo thu hồi đất. Sau khi có thông báo thu hồi đất, trung tâm phát triển quỹ đất huyện Krông Pắc tiến hành kiểm kê diện tích đất và tài sản trên đất thì nắm được thông tin 02 thửa đất trên đang tranh chấp. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Krông Pắc vẫn tiến hành lập dự thảo phương án bồi thường theo quy định nhưng tạm thời chưa chi tiền cho người được nhận bồi thường vì 02 thửa đất có sự tranh chấp nên chờ kết quả giải quyết tranh chấp sẽ bồi thường theo quy định. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Krông Pắc đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ án tranh chấp theo quy định của pháp luật.”*

Sau khi cho các đương sự tiếp cận với các tài liệu, chứng cứ mới này thì ngày 26/10/2022, Tòa án đã ban hành Thông báo về việc mở lại phiên tòa.

**Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của HĐXX và nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157; Điều 165; điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 220; khoản 1, Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 12; Điều 166; Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Đề nghị HĐXX xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công V, bà Cao Thiên A.

Công nhận thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích 385m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất số AB 763780 ngày 21/7/2006 mang tên ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N, đăng ký thay đổi sang tên cho ông Lê Công V ngày 20/3/2012 là của vợ chồng ông Lê Công V, bà Cao Thiên A

Buộc bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải trả lại cho ông Lê Công V, bà Cao Thiên A diện tích đất là 58,8m<sup>2</sup>, đất có vị trí (theo trích lục địa chính thửa đất của Cty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài gòn – CN Đắc Lắc) là hình tam giác với chiều dài các đoạn được đánh số 1-6-3 và về 1, trong đó:

Phía Bắc đoạn có chiều dài từ 1 đến 6 là 37,52 m.

Phía Nam đoạn có chiều dài từ 6 về 3 dài 38,48 m.

Phía Tây đoạn có chiều dài từ 3 về 1 là 3,24 m.

Buộc bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc trên diện tích đất 58,8m<sup>2</sup> nêu trên gồm: bức tường gạch dài 37,52m. ngang 80cm, cao bình quân 2m, tường không tô trát gì).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công V, bà Cao Thiên A về việc nguyên đơn không yêu cầu bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải trả lại đất với diện tích 326m<sup>2</sup>.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bị đơn bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải chịu toàn bộ các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thửa đất với tổng số tiền là 15.188.000 đồng. Phía nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 15.188.000 đồng (mười lăm triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng).

4. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về tố tụng:**

**[1.1]** Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Lê Công V, bà Cao Thiên A yêu cầu bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G trả 385m<sup>2</sup> đất đã được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất số AB 763780 ngày 21/7/2006 mang tên ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N, đăng ký thay đổi sang tên cho ông Lê Công V ngày 20/3/2012 là của vợ chồng ông V, bà A. Buộc bà Ngô Thị N phải tháo dỡ tường xây, trả lại đất cho ông bà. Hội đồng xét xử xác định đây là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**[1.2]** Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 thì Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện theo uỷ quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk ông Lăng Trọng D, đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc ông Đặng Minh Đ, đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân thị trấn Phước An ông Trần Ngọc Y, ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

**[2] Về nội dung:** Qua xem xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án cung cấp cùng với các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc diện tích đất mà ông Lê Công V, bà Cao Thiên A đang quản lý, sử dụng theo GCNQSDĐ số AB 763780 được UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 21/7/2006 mang tên ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N đối với thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích 385m<sup>2</sup> tại đường Lê Duẩn, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc do ông Lê Công V, bà Cao Thiên A nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N vào ngày 20/3/2012. Ông Lê Công V, bà Cao Thiên A cho rằng vợ chồng bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G đã lấn chiếm, xây dựng trái phép là tường rào bao quanh trên lô đất của vợ chồng ông V, bà A và đồng thời trả lại diện tích 385m<sup>2</sup> đất cho ông V, bà A theo đúng quy định của pháp luật.

Nguồn gốc diện tích đất mà bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G đang quản lý, sử dụng theo GCNQSDĐ số CM 112933 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/01/2018, thửa đất số 217 (thửa 141b cũ), tờ bản đồ số 22, diện tích 507m<sup>2</sup> mang tên hộ bà Ngô Thị N có nguồn gốc do bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Đ vào ngày 27/3/2013. Ông G, bà N cho rằng ông, bà sử dụng và xây dựng tường rào đúng trên diện tích đất được cấp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà A.

Đồng thời, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án thu thập được thì xác định được nguồn gốc của 2 lô đất trên đều có nguồn gốc là thửa đất của chủ cũ ông Lê Văn Đ, cụ thể:

Ngày 16/5/2006, hộ ông Lê Văn Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh T thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích số 385m<sup>2</sup> Ngày 21/07/2006, ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AE 763780. Đến ngày 20/3/2012 thì ông Lê Công V, Bà Cao Thiên A nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N.

Ngày 27/3/2013, hộ ông Lê Văn Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị N thửa đất số 141b, tờ bản đồ số 22, diện tích số 507m<sup>2</sup>. Tại thời điểm này, giữa hộ ông Lê Công V và hộ bà Ngô Thị N đang xảy ra tranh chấp, hộ bà N có đơn “Kiện hành vi hành chính của UBND thị trấn Phước An về việc không thực hiện việc chuyển hồ sơ cấp GCNQSDĐ” và sau khi được Toà án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý vụ án và giải quyết tại Bản án số 02/2015/HC-ST Ngày 22/8/2015 thì đến ngày 05/01/2018, hộ bà Ngô Thị N đã được Sở Tài nguyên



và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CM 112933, thửa đất số 217 (thửa 141b cũ), tờ bản đồ số 22, diện tích 507m<sup>2</sup>

Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào lời khai của các đương sự trong vụ án cũng như qua việc Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và đo đạc diện tích thực tế mà các đương sự đang quản lý sử dụng tại thửa đất số 141a và thửa đất số 217 (thửa 141b cũ) và đối chiếu lồng ghép với GCNQSDĐ số AB 763780 cấp ngày 21/7/2006 cho ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N với GCNQSDĐ số CM 112933 cấp ngày 05/01/2018 cho hộ bà Ngô Thị N thì xác định:

Phần diện tích đất thực tế mà bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G chỉ dẫn trên thực tế là đang sử dụng có diện tích 546,5m<sup>2</sup>, đối chiếu lồng ghép với GCNQSDĐ và sơ đồ thửa đất thì diện tích đất hiện nay bị đơn bà N, ông G đang quản lý lớn hơn so với diện tích đất 507m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận.

Phần diện tích đất thực tế mà ông Lê Công V, bà Cao Thiên A chỉ dẫn trên thực tế có diện tích 379,9m<sup>2</sup>, đối chiếu lồng ghép với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ thửa đất thì diện tích đất hiện nay ông bà đang chỉ dẫn là lớn hơn so với diện tích đất trong giấy chứng nhận, hiện nay diện tích đất này ông bà chưa sử dụng được vì thực trạng hiện nay bị đơn ông G, bà N đã xây dựng trái phép là tường rào bao quanh trên toàn bộ lô đất của vợ chồng ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông G, bà N cho rằng ông, bà không lấn chiếm đất của nguyên đơn ông V, bà A. Đầu năm 2013 ông G, bà N đã mua thửa đất trên từ gia đình ông Đ có giấy tờ hợp pháp, bản thân ông V là người biết rõ điều đó. Năm 2013 ông G, bà N tiến hành xây dựng tường rào cho thửa đất của mình. Do vậy, ông G, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, qua xem xét sơ đồ của thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22 của ông Lê Công V, bà Cao Thiên A trên GCNQSDĐ số AE 763780 có diện tích số 385m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường Lê Duẩn, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk thì thấy *Hình thể thửa đất (hình dáng thửa đất), chiều dài các cạnh thửa khác hoàn toàn so với thửa đất được đo thực tế (đo bằng máy theo ranh giới do nguyên đơn ông Lê Công V chỉ dẫn và kết quả đo đạc của Cty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk)* mà cụ thể là thửa đất theo trên GCNQSDĐ số AE 763780 có sơ đồ thửa đất có các cạnh là nhiều hình dáng, chiều dài và chiều rộng các cạnh không đồng nhất tỷ lệ giữa chiều dài và chiều rộng. Còn thửa đất do nguyên đơn ông Lê Công V chỉ dẫn thì lại có hình dáng thẳng, đều và chiều dài rồi chiều rộng các cạnh tương đối đồng nhất tỷ lệ giữa chiều dài và chiều rộng.

Đồng thời, căn cứ vào hồ sơ cấp đất của nguyên đơn, bị đơn cũng như kết quả thẩm định tại chỗ, đo đạc của Cty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk do nguyên đơn ông Lê Công V và bị đơn ông Vũ Xuân G chỉ dẫn thì thấy thửa đất số 141b, tờ bản đồ số 22 của bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G theo GCNQSDĐ số CM 11293 có diện tích số 507m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường Lê Duẩn, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk qua đo đạc thực tế có kích thước cụ thể là 546,5m<sup>2</sup>, Trong đó: phần diện tích nằm trong thửa 141a: 34,9m<sup>2</sup> + 23,9m<sup>2</sup> = 58,8m<sup>2</sup>; phần diện tích nằm trong thửa 217 là 70,1m<sup>2</sup>. Như vậy, có căn cứ để xác định bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G đã xây dựng bức tường gạch lấn chiếm trên

phần đất của diện tích thửa đất 141a của ông Lê Công V, bà Cao Thiên A có diện tích 58,8m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, xét thấy tại phiên tòa, nguyên đơn ông V, bà A, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Công T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Phan Ngọc N thống nhất xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ban đầu, nguyên đơn đề nghị chỉ yêu cầu bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải tháo dỡ bức tường xây trên diện tích 58,8m<sup>2</sup> là diện tích đất mà bà N, ông G đã lấn chiếm của ông Lê Công V, bà Cao Thiên A và trả lại diện tích đất 58,8m<sup>2</sup> cho ông V, bà A. Đối với đối với diện tích còn lại là  $(385\text{m}^2 - 58,8\text{m}^2) = 326\text{m}^2$  thì nguyên đơn ông V, bà A không yêu cầu bà N, ông G phải trả lại nữa và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích này. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 326m<sup>2</sup>.

Căn cứ vào các Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai năm 2013 có nêu:

Tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

*Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.*

*Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.*

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*“1. Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình.*

*2. Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó.*

*Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ”.*

Tại khoản 1 Điều 12 của Luật đất đai năm 2013 quy định về những hành vi bị nghiêm cấm, cụ thể: *“1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai”.*

Tại khoản 5 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 quy định: *“ 5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình”.*

Tại khoản 1 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013 quy định: *“1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan”.*



Do đó, nguyên đơn ông V, bà A chỉ khởi kiện yêu cầu công nhận thừa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích 385m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất số AB 763780 ngày 21/7/2006 mang tên ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N, đăng ký thay đổi sang tên cho ông Lê Công V ngày 20/3/2012 là của vợ chồng ông Lê Công V, bà Cao Thiên A. Đồng thời yêu cầu bị đơn ông G, bà N phải trả lại diện tích 58,8m<sup>2</sup> và buộc bà Ngô Thị N, ông Vũ Ngọc Giao phải tháo dỡ tường xây, trả lại đất cho ông bà là có căn cứ. Đối với yêu cầu bà N, ông G phải tháo dỡ tường xây trên diện tích đất lấn chiếm, xét thấy, diện tích đất tranh chấp ông G, bà N đã xây dựng bức tường gạch dài 37,52m. ngang 80cm, cao bình quân 2m, tường không tô trát gì, xét công trình, kiến trúc này có thể tháo dỡ mà không làm ảnh hưởng đến toàn bộ kiến trúc của phần bức tường còn lại mà ông G, bà N đã xây dựng. Do đó, cần buộc ông G, bà N tháo dỡ phần tường xây trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại đất cho ông V, bà A.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công V, bà Cao Thiên A về việc công nhận thừa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích 385m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất số AB 763780 ngày 21/7/2006 mang tên ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N, đăng ký thay đổi sang tên cho ông Lê Công V ngày 20/3/2012 là của vợ chồng ông Lê Công V, bà Cao Thiên A và buộc bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải trả lại cho ông Lê Công V, bà Cao Thiên A diện tích đất là 58,8m<sup>2</sup>, đất có vị trí (theo trích lục địa chính thừa đất của Cty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn – CN Đắc Lắc) là hình tam giác với chiều dài các đoạn được đánh số 1-6-3 và về 1, trong đó: Phía Bắc đoạn có chiều dài từ 1 đến 6 là 37,52 m; Phía Nam đoạn có chiều dài từ 6 về 3 dài 38,48 m; Phía Tây đoạn có chiều dài từ 3 về 1 là 3,24 m; Đồng thời, buộc bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc trên diện tích đất 58,8m<sup>2</sup> nêu trên gồm: bức tường gạch dài 37,52m. ngang 80cm, cao bình quân 2m, tường không tô trát gì) là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

**[3] Về các chi phí tố tụng:** (chi phí đo đạc trích đo thừa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã nộp tổng số tiền 15.488.000 đồng (mười lăm triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn đồng) là tiền tạm ứng chi phí thuê công ty đo vẽ đo đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Sau khi Toà án chi phí xong các khoản chi phí trên thì hết 15.188.000 đồng (mười lăm triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng), số tiền còn lại là 300.000 đồng, số tiền này đã được Toà án trả lại cho đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Công T. Như vậy, tổng các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.188.000 đồng (mười lăm triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cần buộc bị đơn bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải chịu toàn bộ các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thừa đất với tổng số tiền là 15.188.000 đồng. Phía nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 15.188.000 đồng (mười lăm triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng).

**[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:** Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất tranh chấp  $58,8m^2$  nên bị đơn bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần  $58,8m^2$ . Diện tích  $58,8m^2$  là hình tam giác do không có diện tích đầy đủ nên HĐXX chia đều ra đối với chiều dài 3,24 m ngang là thành 1,62 m ngang để tính án phí mà bị đơn phải chịu. Căn cứ giá đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 02/02/2021 của Hội đồng định giá tài sản thì giá trị đất tính theo giá thị trường: 120.000.000 đ/m ngang. Như vậy 1,62m ngang có giá là:  $1,62 \times 120.000.000 \text{ đ/m ngang} = 194.400.000 \text{ đồng}$ . Do đó, bị đơn bà N, ông G phải chịu án phí với  $194.400.000 \text{ đồng} \times 5\% = 9.720.000 \text{ đồng}$  (chín triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Công V, bà Cao Thiên A số tiền 6.250.000 đồng (sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn ông Lê Công V, bà Cao Thiên A đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0001522 ngày 13/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

**[5]** Xét thấy ý kiến quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận ý kiến quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát.

**Vì các lẽ trên;**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157; Điều 165; điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 220; khoản 1, Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 12; Điều 166; Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1.**Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công V, bà Cao Thiên A.

Công nhận thửa đất số 141a, tờ bản đồ số 22, diện tích  $385m^2$  đã được UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSD đất số AB 763780 ngày 21/7/2006 mang tên ông Huỳnh T và bà Nguyễn Thị Kim N, đăng ký thay đổi sang tên cho ông Lê Công V ngày 20/3/2012 là của vợ chồng ông Lê Công V, bà Cao Thiên A

Buộc bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải trả lại cho ông Lê Công V, bà Cao Thiên A diện tích đất là  $58,8m^2$ , đất có vị trí (theo trích lục địa chính thửa đất của Cty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk) là hình tam giác với chiều dài các đoạn được đánh số 1-6-3 và về 1, trong đó:

Phía Bắc đoạn có chiều dài từ 1 đến 6 là 37,52 m.

Phía Nam đoạn có chiều dài từ 6 về 3 dài 38,48 m.

Phía Tây đoạn có chiều dài từ 3 về 1 là 3,24 m.

Buộc bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc trên diện tích đất 58,8m<sup>2</sup> nêu trên gồm: bức tường gạch dài 37,52m. ngang 80cm, cao bình quân 2m, tường không tô trát gì).

**2.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công V, bà Cao Thiên A về việc nguyên đơn không yêu cầu bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải trả lại đối với diện tích 326m<sup>2</sup>.

**3.** Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bị đơn bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải chịu toàn bộ các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thửa đất với tổng số tiền là 15.188.000 đồng. Phía nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 15.188.000 đồng (mười lăm triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng).

*Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

**4. Về án phí:**

Bị đơn bà Ngô Thị N, ông Vũ Xuân G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 9.720.000 đồng (chín triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Công V, bà Cao Thiên A số tiền 6.250.000 đồng (sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn ông Lê Công V, bà Cao Thiên A đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0001522 ngày 13/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

**5.** Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*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, Điều 7 và Điều 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:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

(ĐÃ KÝ)

**Nguyễn Thành Tâm**