TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17
TỈNH LÂM ĐỒNG
Bản án số: 31/2025/DS-ST
Ngày: 22/9/2025
V/v: "*Tranh chấp QSDĐ*"

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 KHU VỰC 17- LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Thuận.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Cơ Minh

2. Bà Nguyễn Thị Bình

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Mai Thảo Chi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17- Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17-Lâm Đồng tham gia phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025 đến ngày 22/9/2025, tại Hội trường Tòa án nhân dân khu vực 17- Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 318/DSST, ngày 12/8/2024, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2025/QĐXX-DS, ngày 04 tháng 9 năm 2025 giữa:

1.*Nguyên đơn:* Ông Đàm Văn B, sinh năm: 1966

Nơi cư trú: số 154, đường số 1, thôn 3, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là số 154, đường số 1, thôn Đức Hạnh 3, xã Hoài Đức, tỉnh Lâm Đồng)

2.*Bị đơn*: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1961 và Bà Bùi Thị Minh N, sinh năm: 1967; Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1961.

Cùng nơi cư trú: số 148/3, đường số 1, thôn 3, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là số 148/3, đường số 1, thôn Đức Hạnh 3, xã Hoài Đức, tỉnh Lâm Đồng)

Tại phiên tòa: Có mặt nguyên đơn, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 25/7/2024, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải có trong hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất: Nguyên trước đây là cha của ông là ông Đàm Văn H1, mua của ông Hùng bằng giấy viết tay (lúc chưa có GCNQSDĐ) có chiều ngang 10m, chiều dài 100m, còn trước đó ông Hùng mua của bà Thể bằng giấy viết tay (lúc chưa có GCNQSDĐ). Sau khi mua thì đến năm 1996 cha của ông đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2006 thì cha ông cho tặng cho ông thửa số 13, tờ bản đồ số 13, diện tích 1000m^2, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo GCNQSDĐ số I 322051 do Uỷ ban nhân dân huyện Đức Linh cấp ngày 24/12/1996.

Qúa trình sử dụng: Từ khi cha ông mua đất của ông Hùng, thì cha của ông trồng cây hồ tiêu, đến khoảng năm 1997 thì cha ông đã cho ông ở tại thửa đất này, lúc này thì ông cùng vợ và các con của ông làm nhà gỗ lợp tôn ở, sau đó các cây hồ tiêu chết thì ông trồng cây xà cừ được khoảng 8 đến 9 năm tuổi thì ông cưa bán và bỏ không đất.

Qúa trình ông H xây dựng các công trình lấn sang đất của ông: ông không nhớ chính xác ông H xây dựng các công trình phụ lấn sang đất của ông vào năm nào, ông chỉ nhớ sau khi ông cưa bán cây xà cừ vào khoảng 2006 đến 2007 thì ông bỏ đất hoang, cây cỏ mọc ùm tùm, lúc này ông H mới xây các công trình phụ trên đất, nhưng do đất không có bờ ranh, lại cỏ mọc um tùm, mà nhà ông làm lại ở phía trước của thửa đất, ông không ra phía sau, chỉ biết đi làm rồi về nên không biết ông H xây lấn sang, chính xác vào năm nào.

Năm 2018, ông xây dựng tường rào thì ông có gọi địa chính xã vào để đo đạc để xây hàng rào thì ông mới phát hiện ông H đã xây dựng lấn sang đất của ông. Vì vậy ông đã yêu cầu ông H tháo dỡ để trả lại đất cho ông, sau đó ông có làm đơn lên chính quyền địa phương để hòa giải, thì ông H đã thừa nhận ông đã xây dựng lên đất của ông H, ông H đã yêu cầu xin thời gian 03 tháng, kể từ ngày hòa giải để ông tháo dỡ các công trình và trả lại đất (theo biên bản thỏa thuận ngày 20/3/2018). Tuy nhiên, đến nay ông H vẫn không thực hiện tháo dỡ để bàn giao lại phần đất mà ông có quyền sử dụng.

Ngày 04/6/2024, Uỷ ban nhân dân thị trấn Đức Tài tiến hành hòa giải theo kiến nghị của ông. Kết quả hòa giải không thành. Hiện nay ông cần chuyển nhượng thửa đất nói trên để trả nợ cho Ngân Hàng. Tuy nhiên ông H không tháo dỡ phần

công trình xây dựng nhà tắm và nhà vệ sinh, hầm cầu đã xây dựng trên đất của ông làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông.

Trong quá trình hòa giải tại Tòa án thì ông đồng ý hỗ trợ ông H 10.000.000đồng để ông H tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất và trả lại đất. Nay ông không đồng ý hỗ trợ nữa. Vì ông không bán được đất, trong khi đó ông đã cố gắng yêu cầu ông H tháo dỡ rất nhiều lần để ông bán đất cho đúng ranh giới, diện tích như trong GCNQSDĐ, thì ông H gây khó khăn cho ông nhằm mục đích ông không bán đất được.

Nay ông yêu cầu, ông H phải trả cho ông diện tích đã lấn chiếm khoảng 42,5 m^2 và buộc ông H tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên đất của ông là nhà tắm, hầm cầu.

Theo biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải có trong hồ sơ vụ án, bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của ông: Nguyên trước đây ông mua đất của bà Phùng Thị Thể vào năm 1990, mua trả góp, sau khi trả góp xong thì đến năm 1996 thì bà Thể và ông lập giấy bán đất cho ông (giấy viết là do ông viết). Khi viết giấy thì bà Thể nói rằng diện tích 20m chiều ngang x 39m chiều dài; việc viết giấy có chiều ngang và chiều dài này là do bà Thể chỉ áng chừng và nói cho ông viết vào giấy viết tay, chứ hai bên không có đo đạc thực tế.

Sau khi mua đất thì vào năm 1994 ông đã xây nhà và các công trình xây dựng trên đất; khi xây nhà thì ông đã hỏi ông Hùng là chủ đất cũ (đất đã bán cho ông Hợi, cha của ông B) về ranh giới thửa đất, thì ông Hùng có nói với ông là đất của ông đến đâu thì ông cứ làm đến đó. Đến ngày 24/12/1996 ông được nhà nước cấp GCNQSDĐ số I322685, diện tích 320m^2 đất thổ cư, thửa 135, tờ bản đồ 13.

Năm 2018 ông B có ý định xây dựng hàng rào nên có đo lại đất của ông B, ông B mới phát hiện nhà tắm, hầm cầu của nhà ông đã xây dựng có 1 phần nằm trên đất của ông B, ông B có yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải cho hai bên. Trong biên bản hòa giải và biên bản thỏa thuận ngày 20/3/2018 thì ông có thỏa thuận là trong thời gian 03 tháng ông sẽ tháo dỡ các công trình đã xây dựng lấn chiếm sang đất của ông B. Sau 03 tháng thì ông không tháo dỡ các công trình có trên đất, vì lúc này ông đã tìm thấy "giấy sang nhượng đất vườn" mua bán đất của ông với bà Thể, mà trong "giấy sang nhượng đất vườn" của ông với bà Thể cho thấy là đất của ông có chiều ngang 20m, chiều dài là 39m. Vì vậy các công trình xây dựng của ông không nằm trên đất của ông B mà nằm trên đất của ông. Do đó ông

không tháo dỡ các công trình mà ông đã ký trong biên bản thỏa thuận ngày 20/3/2018.

Tài liệu Tòa án xác minh và thu thập là:

- Tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp và có kết quả vào ngày 28/4/2025

+Diện tích đất của ông B đang quản lý và sử dụng 938,8m^2 (trong GCNQSDĐ của ông B là 1000m^2);

+Diện tích đất của ông H đang quản lý và sử dụng 419,2m^2 (trong GCNQSDĐ của ông H là 320m^2)

+ Diện tích đất ông B tranh chấp với ông H là 42,5m^2

- Hội đồng tiến hành định giá tài sản vào ngày 26/8/2025 đối với các tài sản tranh chấp như sau:

+ 42,5m^2 diện tích đất tranh chấp x 700.000đồng/m^2= 29.750.000đồng.

+ Đối với các tài sản được xây dựng trên đất thì theo bi đơn khai là xây dựng năm 1994, còn nguyên đơn không biết thời gian xây dựng, nhưng qua đánh giá về giá trị sử dụng còn lại. Hội đồng quyết định, định giá, giá trị sử dụng còn lại như sau:

+phần diện tích hầm cầu xây dựng trên đất tranh chấp: 1,3775m^2

Định giá: 1,3775m^2 x 4.000.000đồng/m^2 x 50% giá trị sử dụng còn lại = 2.755.000đồng

+phần nhà về sinh được xây dựng bằng gạch, có tô trát, sàn bê tông cốt thép, mái lợp tôn, diện tích 0,95m x 1,62m=1,539m^2 . Định giá:

1,539m^2 x 4.000.000đồng/m^2 x 50% giá trị sử dụng còn lại = 3.078.000đồng

+ phần diện tích mái che và nền xi măng ở dưới, phía trước nhà vệ sinh (tường xây gạch cao 1m95, mái lợp tôn, nền xi măng), diện tích: 0,95m x 3,68m = 3,496m^2. Định giá: 3,496m^2 x 2.000.000đồng/m^2 x 50% khấu hao còn lại = 3.496.000đồng.

Tổng giá trị định giá: 39.079.000đồng

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17- Lâm Đồng phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

-Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay thì nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Về nội dung vụ án:

+Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì đây là vụ án "tranh chấp QSDĐ".

+Về quan điểm giải quyết vụ án:

Nguyên đơn có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322051 do UBND huyện huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/12/1996, phù hợp với bản đồ địa chính và kết quả đo đạc thực tế. Theo diện tích cấp sổ là 1000m2 nhưng thực tế đo đạc hiện trạng còn 938,8m2 là do biến động ranh mốc đất trong quá trình sử dụng đất được Công văn số 297/UBND-KT của UBND xã Hoài Đức ngày 19/8/2025 thể hiện. Theo Kết quả đo đạc hiện trạng ngày 28/4/2025 xác định ông Nguyễn Hữu H đã xây dựng công trình trên diện tích 1000m2 (thực tế 938,8m2) thuộc phần đất của ông Đàm Văn B đang quản lý, sử dụng.

-*Xem xét ý kiến của bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu H cho rằng công trình nhà vệ sinh đã được xây dựng vào năm 1994 sử dụng ổn định lâu dài nay ông không đồng ý với yêu cầu của ông Đàm Văn B.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đàm Văn B, kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/4/2025 thể hiện phần công trình phụ của ông Nguyễn Hữu H đã xây lấn sang phía đất của ông Đàm Văn B với diện tích 42.5m2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B. Việc ông H cho rằng công trình của ông xây dựng ổn định từ lúc ông B chưa sinh sống ở đây là không có căn cứ bởi lẽ quyền sử dụng đất chỉ được công nhận khi có giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định tại Điều 100, 101 Luật đất đai 2013, ông Nguyễn Hữu H không có giấy tờ, không được nhà nước công nhận, nên việc sử dụng đất không làm phát sinh quyền hợp pháp. Hơn nữa, công trình đã được xây dựng qua nhiều năm không làm hợp pháp hóa hành vi lấn chiếm theo Điều 12 Luật đất đai 2013 quy định lấn chiếm đất là hành vi bị nghiêm cấm. Hành vi của ông Nguyễn Hữu H là chiếm hữu, sử dụng đất trái pháp luật, vi phạm Điều 166, Điều 169 BLDS và Điều 12, Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Từ những căn cứ trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đàm Văn B công nhận quyền sử dụng diện tích đất 42,5m2 tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 13, diện tích 1000m2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322051 do UBND

huyện huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/12/1996 thuộc quyền sử dụng của ông Đàm Văn B. Buộc ông Nguyễn Hữu H phải trả lại cho ông B diện tích đất 42,5m2.

-*Về công trình xây dựng trên đất:* Buộc ông Nguyễn Hữu H tháo dỡ phần công trình xây dựng nhà vệ sinh lấn trên đất của ông B, trả lại hiện trạng cho ông B theo quy định.

Căn cứ pháp lý: Điều 166, 169, 175 BLDS 2015; Điều 12, 100, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013; các Điều 26, 35, 147, 271, 273 BLTTDS 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, những lời khai được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn và Kiểm Sát Viên tại phiên tòa;

[1] Về thủ tục tố tụng: Kể từ ngày Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là khu vực 17- Lâm Đồng) thụ lý vụ án đến nay, Tòa án đã thực hiện đúng quy định về việc cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng cho đương sự được quy định tại chương X Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xác định mối quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện ngày 25/7/2024 và các tài liệu chứng cứ cũng như lời khai của các đương sự, Tòa án xác định đây là vụ án: "Tranh chấp QSDĐ" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền: Căn cứ vào Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 của Uỷ ban thương vụ Quốc Hội ngày 27/6/2025 về thành lập Tòa án nhân dân tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực và Nghị Quyết số 01/2025/NQ- HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về Hướng dẫn một số quy định về tiếp nhận thực hiện nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân thì Tòa án khu vực 17- Lâm đồng kế thừa quyền và trách nhiệm của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận trước đây, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17- Lâm Đồng.

[4] Xét về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn phải trả lại 42,5m^2 diện tích đã lấn chiếm, trị giá 29.750.000đồng và phải tháo dỡ toàn bộ tài sản được xây dựng trên đất tranh chấp có trị giá: 9.329.000đồng là có căn cứ, bởi những lẽ sau:

4.1] Xét về nguồn gốc, biến động diện tích của nguyên đơn:

- Về nguồn gốc đất có được của nguyên đơn là từ ông Đàm Văn Hợi (cha ông B) mua của ông Hùng từ lúc chưa có GCNQSDĐ, đến ngày 24/12/1996 ông Đàm Văn Hợi được Uỷ ban nhân dân huyện Đức Linh cấp thửa số 13, tờ bản đồ số 13, diện tích 1000m^2, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo GCNQSDĐ số I 322051. Đến ngày 16/6/2006 ông được tặng cho thửa đất này.

Hội đồng xét xử thấy rằng diện tích đất này có nguồn gốc rõ ràng, cạnh có số hiệu điểm từ M2 đến M3 (kết quả đo vẽ ngày 28/4/2025) sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Đối với cạnh có số hiệu điểm từ M1 đến M5 cũng là một đường thẳng. So sánh, đối chiếu với GCNQSDĐ số I 322051, cho thấy đường thẳng này cũng tương tự như đường thẳng được cấp GCNQSDĐ.

Ngoài ra, diện tích thực tế ông B đang quản lý và sử dụng là 938,8m^2 + với diện tích đất ông B tranh chấp 42,5m^2 = 981,3m^2. Như vậy diện tích này vẫn còn thiếu so với GCNQSDĐ cấp. Hội đồng xét xử thấy rằng diện tích đất này có biến động nhẹ, tuy nhiên các cạnh mốc còn lại đều ổn định, không ai tranh chấp (trừ phía giáp ranh ông H).

[4.2] Xét về nguồn gốc, diện tích biến động của bị đơn:

Nguồn gốc: đất của ông H mua đất của bà Phùng Thị Thể vào năm 1990, mua trả góp, sau khi trả góp xong thì đến năm 1996 thì bà Thể và ông lập giấy bán đất cho ông (giấy viết là do ông viết). Khi viết giấy thì bà Thể nói rằng diện tích 20m x 39m; việc viết giấy có chiều ngang và chiều dài này là do bà Thể chỉ áng chừng, chỉ mang tính chất tượng trưng chứ không được đo đạc chính xác nên "giấy sang nhượng đất vườn" chỉ chứng minh có sự giao dịch, chứ không chứng minh được chiều ngang và chiều dài của thửa đất là thực tế.

Ngày 24/12/1996 ông được nhà nước cấp GCNQSDĐ số I322685, diện tích 320m^2 đất thổ cư, thửa 135, tờ bản đồ 13. Đối với diện tích đất này thì ông khẳng định rằng: các cạnh có số hiệu từ M5-M6-M7 thì đều ổn định, không có tranh chấp. Như vậy chỉ còn cạnh còn lại có số hiệu điểm từ M5 đến M8 là có tranh chấp, chưa rõ ràng với nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng, diện tích đất của ông đang quản lý và sử dụng thực tế là 419,2m^2 (chưa tính diện tích tranh chấp 42.5m^2). Diện tích này lớn hơn với diện tích được cấp là 99,2m^2.

Về tranh chấp: khi ông B phát hiện được rằng cạnh thửa đất của ông giáp ranh đất của ông H đã bị lấn chiếm, thì ông đã thừa nhận là lấn chiếm sang phần đất của ông B, ông đã xin thời gian 03 tháng để tiến hành tháo dỡ, nhưng ông đã thay đổi và cho rằng phần đất mà ông B tranh chấp với ông là đất của ông là dựa vào "giấy sang nhượng đất vườn" đã bị sửa chữa là không phù hợp với diện tích đất của ông được cấp, với ranh của thửa đất ông B được nhà nước cấp. Ngoài ra, việc ông H cho rằng công trình của ông xây dựng ổn định từ lúc ông B chưa sinh sống ở đây là không có căn cứ bởi lẽ quyền sử dụng đất chỉ được công nhận khi có giấy chứng nhận QSDĐ, ông Nguyễn Hữu H không có giấy tờ, không được nhà nước công nhận, nên việc sử dụng đất không làm phát sinh quyền hợp pháp. Hơn nữa, công trình đã được xây dựng qua nhiều năm không làm hợp pháp hóa hành vi lấn chiếm theo Điều 12 Luật đất đai 2013 quy định lấn chiếm đất là hành vi bị nghiêm cấm. Hành vi của ông Nguyễn Hữu H là chiếm hữu, sử dụng đất trái pháp luật, vi phạm Điều 166, Điều 169 BLDS và Điều 12, Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

[5]Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử khẳng định và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn B:

Hội đồng xét xử khẳng định rằng diện tích đất 42,5m^2 tranh chấp là của thửa số 13, tờ bản đồ số 13, diện tích 1000m^2, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo GCNQSDĐ số I 322051, mang tên Đàm Văn Hợi, được UBND huyện Đức Linh cấp ngày 24/12/1996. Hiện tại đã cập nhật biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ mang tên Đàm Văn B vào ngày 16/06/2006.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Bùi Thị Minh N phải liên đới trả lại diện tích 42,5m^2 đã bị ông, bà lấn chiếm.

Buộc ông Nguyễn Hữu H và bà Bùi Thị Minh N phải liên đới tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên 42,5m^2 đất tranh chấp:

+ phần diện tích hầm cầu xây dựng trên đất tranh chấp: 1,3775m^2

+ phần nhà về sinh được xây dựng bằng gạch, có tô trát, được xây dựng trên đất tranh chấp: 1,539m^2

+ phần diện tích mái che và nền xi măng ở dưới, phía trước nhà vệ sinh (tường xây gạch cao 1m95, mái lợp tôn, nền xi măng), diện tích: 3,496m^2

[6] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền 5.616.00đồng (số tiền này nguyên đơn đã nộp)

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí DSST.

[8] Về áp dụng án lệ:

Nghiên cứu các bản án lệ do TAND tối cao công bố, không có vụ án nào tương tự như vụ án đang được xét xử. Vì vậy, HĐXX không áp dụng án lệ mà chỉ căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

[9] Xét ý kiến của Kiểm Sát Viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật. Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án phù hợp với nội dung vụ án nên được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

-Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 68; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165; Điều 264, 266, 267 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 174,175, 176 Bộ luật dân sự 2015.

- Điều 12, Khoản 5 Điều 166, 203 Luật đất đai 2014

- Căn cứ Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.Buộc ông Nguyễn Hữu H và bà Bùi Thị Minh N phải liên đới trả lại diện tích 42,5m^2 mà ông, bà đã lấn, chiếm theo hình chữ nhật (số hiệu điểm M4-M5-M8-M10 theo bản đồ đo vẽ ngày 28/4/2025.

(có bản đồ đo vẽ ngày 28/4/2025 kèm theo).

2. Buộc ông Nguyễn Hữu H và bà Bùi Thị Minh N phải liên đới tháo dỡ các tài sản được xây dựng trên đất đã lấn chiếm 42,5m^2 gồm:

+ phần diện tích hầm cầu được xây dựng trên đất tranh chấp: 1,3775m^2

+ phần diện tích nhà về sinh được xây dựng bằng gạch, có tô trát, được xây dựng trên đất tranh chấp: 0,95m x 1,62m =1,539m^2

+ phần diện tích mái che và nền xi măng ở dưới, phía trước nhà vệ sinh (tường xây gạch cao 1m95, mái lợp tôn, nền xi măng), diện tích:

0,95m x 3,68m = 3,496m^2

3. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Hữu H và bà Bùi Thị Minh N phải liên đới trả lại số tiền 5.616.00đồng cho ông Đàm Văn B (trong đó: 1.890.000đồng chi phí định giá tài sản; 2.526.000đồng chi phí đo đạc; 1.200.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ).

4.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Hữu H và bà Bùi Thị Minh N phải liên đới chịu 300.000đồng án phí DSST. Án phí nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: số 58 Pastour, Phường Xuân Hương- Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng hoặc Phòng thi hành án dân sự khu vực 17- Lâm Đồng; Địa chỉ: Thôn Võ Xu 1, xã Đức Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Đàm Văn B không phải chịu án phí DSST, hoàn trả cho ông Đàm Văn B số tiền 300.000đồng tiền tạm ứng án phí DSST, theo biên lai thu tiền số 0004766 ngày 12/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 17- Lâm Đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án (22/9/2025), để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 17

- Thi hành án DS tỉnh Lâm Đồng

- Các đương sự.

-Lưu hồ sơ, quyết định./.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN –CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Xuân Thuận