

Bản án số: 48/2025/DS-ST
Ngày 29-9-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 – LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Thanh Trúc Tuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1-Ông Bùi Tấn Khoa

2-Bà Phạm Thị Bích Lệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Đa Văn Thắng-Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Thủy -Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020, về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐXXST-DS ngày 07/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/QĐST-DS ngày 28/7/2025 và Quyết định Tạm ngừng phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 25/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TN

Địa chỉ: Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thanh Th, sinh năm 1965 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1961

Địa chỉ: khu phố 1, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Tạ Văn H, sinh năm 1967;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

* Ông Tạ Văn H có mặt tại phiên tòa, quá trình Hội đồng xét xử tiến hành hỏi các bên đương sự, ông Tạ Văn H bỏ về.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn - Công ty TN trình bày:** Vào năm 2008, Công ty TN được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận chấp thuận cho thác quyền sử dụng đất số DE 460557, cấp ngày 05/10/2011, với diện tích là: 92.186,5m². Căn cứ theo Quyết định số 1748/QĐ- UBND ngày 02/7/2008 và Quyết định số: 3907/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận điều chỉnh thu hồi diện tích 5.622,7m², thì diện tích đất thực tế hiện nay Công ty TN được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận cho thuê là: 86,563,8m² để sử dụng xây dựng nhà máy sản xuất gạch Ceramic theo chủ trương đã được phê duyệt của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận. Từ năm 2015 đến nay ông Tạ Văn H đã chiếm diện tích quyền sử dụng đất là: 23.335,5m² để sử dụng bất hợp pháp, không được sự đồng ý của Công ty TN. Trong khi đó, Công ty TN hàng năm phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo đúng quy định của Địa phương và Luật Đất đai với toàn bộ diện tích đất đã thuê của Nhà nước. Việc lấn chiếm trên đã được nhiều cấp có thẩm quyền giải quyết. Tiếp theo vào ngày 28 tháng 5 năm 2020, Hội đồng hòa giải thị trấn S đã hòa giải về việc tranh chấp đất nói trên, nhưng ông Tạ Văn H vẫn không đồng ý trả lại đất.

Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất tranh chấp; Qua đó, xác định: Diện tích đất tranh chấp giữa Công ty TN với ông Tạ Văn H là 18.235,8m² (S2, theo Bản đồ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Bắc Bình cung cấp ngày 16/7/2024).

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng giải quyết buộc ông Tạ Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L trả lại diện tích đất 18.235,8m² tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

*** Bị đơn – Ông Tạ Văn H trình bày:** Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì diện tích đất tranh chấp Ông mua lại từ nhiều người dân. Diện tích đất tranh chấp 18.235,8m² tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông. Việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TN là không đúng. Ông đề nghị Tòa án phải triệu tập bà Trần Thị Thanh Th đến phiên tòa để đối chất với Ông. Ngoài ra, Ông còn cho rằng vợ ông bà Nguyễn Thị Kim L không biết gì về đất tranh chấp, Ông là người quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đất tranh chấp, nên việc vợ Ông vắng mặt không làm ảnh hưởng gì đến việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị áp dụng: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/NĐ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của Công ty TN, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả diện tích 18.235,8m² thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng theo Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Bắc Bình cung cấp ngày 16/7/2024 cho nguyên đơn Công ty TN.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu và ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện buộc ông Tạ Văn H 18.235,8m² đất tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng cho Công ty TN. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng.

[1.2] Về việc vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo nguyên đơn: Vợ chồng Tạ văn H đã lấn chiếm đất của Công ty TN 18.235,8m². Vì vậy, Công ty TN yêu cầu vợ chồng ông Tạ Văn H phải trả lại cho Công ty TN.

Bị đơn ông Tạ Văn H: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì diện tích đất tranh chấp Ông mua lại của một số hộ dân.

Xét ý kiến của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Văn bản số 1296/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 12/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, thì diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BE 460557 ngày 05/10/2011 được cấp cho Công ty TN là đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trên cơ sở được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 999356 ngày 05/9/2008; AO 703645 ngày 19/3/2009; AO 703646 ngày 19/3/2009; AP 339926 ngày 11/6/2009; AP 933294 ngày 09/12/2009 với tổng diện tích 92186,5m² do UBND tỉnh Bình Thuận cấp cho Công ty TN. Diện tích đất tranh chấp 18.235,8m² đất nằm trong giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty TN.

Bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp bị đơn mua lại của một số hộ dân, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì liên quan đến đất tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Diện tích đất tranh chấp 18.235,8m² tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 1, 2, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 (Theo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 16/7/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Bình cung cấp) là một phần diện tích đất đã được UBND tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE

460557, cấp ngày 05/10/2011 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty TN. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Xét ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát: Hội đồng xét xử nhận thấy, ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TN. Buộc ông Tạ Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L trả lại Diện tích đất tranh chấp 18.235,8m² tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 1, 2, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 (*Theo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 16/7/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Bình cung cấp*) cho Công ty TN.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Tạ Văn H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty TN tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*).

4. Về án phí:

- Ông Tạ Văn H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Công ty TN 36.000.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên thu số 0006518 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành

án dân sự huyện Bắc Bình (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – tỉnh Lâm Đồng).

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/9/2025); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có 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 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 13 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Thanh Trúc Tuyên