

Bản án số: 02/2026/DS-ST

Ngày: 07/01/2026

“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 8 – LÂM ĐỒNG

- **Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Công Tài

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Liên và bà Võ Thị Thanh Huệ

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Ông Phan Văn Khải, là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Nguyễn Trọng Đạt – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2026 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 245/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2025/QĐXXST-DS ngày 28-11-2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2025/QĐST-DS ngày 26-12-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng) – vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy S, sinh năm 1959; Thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng) - có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1981; ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1979 và ông Đào Xuân T1, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông) - đều có mặt.

Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1965; bà Phạm Thị T2, sinh năm 1963 và bà Lưu Thị Anh N, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Bon T, xã T, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông) - đều có mặt.

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông) – vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

- **Những người làm chứng:** Ông Lê Phi L1, sinh năm 1956, bà Trần Thị L2, sinh năm 1957, ông Lê Đăng H1, sinh năm 1971, bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1966 và ông Lê Đăng A, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng – đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Duy S trình bày: Về nguồn gốc đất ông Lê Phi L1 và bà Trần Thị L2 được UBND huyện Đ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 338085 thửa đất số 04, tờ bản đồ DL, diện tích 2586 m², ngày 06-01-2011, đất tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Ngày 02-8-2017 ông Nguyễn Duy S và bà Hoàng Thị T3 nhận chuyển nhượng của ông Lê Phi L1 và bà Trần Thị L2 thửa đất số 04, tờ bản đồ DL, diện tích 2586 m², ngày 06-01-2011, đất tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Việc nhận chuyển nhượng này thì hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã T chứng thực vào hợp đồng ngày 02-8-2017, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông S đi kê khai đăng ký, nộp thuế chuyển nhượng theo trình tự thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 392995 ngày 29-8-2017, thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, diện tích 2586m² đứng tên ông Nguyễn Duy S, bà Hoàng Thị T3. Ngày 18-10-2022 ông Nguyễn Duy S và bà Hoàng Thị T3 tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, diện tích 2586m² này cho con gái là Nguyễn Thị H. Việc tặng cho quyền sử dụng đất này thì hai bên có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng C2 vào hợp đồng ngày 18-10-2022, sau khi lập hợp đồng tặng cho thì chị H đi kê khai, nộp thuế và đăng ký biến động theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật, đến ngày 04-11-2022 được Chi nhánh Văn phòng C2 (cũ) xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 392995 ngày 29-8-2017, thửa đất số 4, tờ bản đồ 00, diện tích 2.586 m² là tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1996, theo hồ sơ 001434.TA.001. Như vậy, chị Nguyễn Thị H là chủ sử dụng diện tích đất 2586m² thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ 00 tọa lạc tại thôn A, xã T, hiện trạng đất trống. Do điều kiện hoàn cảnh ở xa nên chị H chưa canh tác, sử dụng đất. Vào khoảng cuối năm 2023 khi sang thăm đất thì phát hiện có một con đường đất mới được san ủi, hình thành, cắt ngang qua thửa đất của chị H. Qua tìm hiểu thì được biết con đường do một số hộ dân gần đất của chị H là ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị Ánh N tự ý cho máy mức, máy gặt vào san lấp, mở một con đường cắt ngang giữa thửa đất của chị H, con đường có bề ngang khoảng 6 mét, chiều dài khoảng 37m, diện tích khoảng 222m². Chị H đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là UBND xã T, tỉnh Lâm Đồng) tiến hành hòa giải cho các bên, ngày 25-4-2024 UBND xã T đã lập biên bản kiểm tra thực địa đất tranh chấp và ngày 03-5-2024 UBND xã T đã tiến hành

hòa giải giữa hai bên nhưng do không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp nên Hội đồng hòa giải đã lập biên bản hòa giải không thành. Việc các hộ dân tự ý cho máy móc vào san ủi, ngang nhiên mở đường đi, làm thay đổi hiện trạng trên thửa đất đã được nhà nước công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho chị H là hành vi lấn chiếm đất, xâm phạm đến quyền về tài sản được pháp luật bảo vệ.

Do đó, chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng giải quyết: Buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị Ánh N phải trả lại cho chị H phần diện tích đất đang lấn chiếm theo đơn khởi kiện ban đầu diện tích khoảng 222m², có chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng khoảng 46m thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, đất tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Ngày 10-9-2025 chị Nguyễn Thị H khởi kiện bổ sung diện tích đất là 48,1m², tổng diện tích là 270,1m². Yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng giải quyết Buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C và bà Lưu Thị Ánh N phải trả lại cho chị H diện tích đất đang lấn chiếm làm con đường đi là 270,1m² có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa liên thôn 8,51m, phía Tây giáp đất công 6,72m, phía Nam giáp đất bà H dài 46,14m, phía Bắc giáp đất bà H dài 38,26m thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, đất tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

- *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đức T trình bày:* Năm 2007, ông có mua đất của ông C1 và ông T4, đất tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là Thôn B, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Tại thời điểm ông mua đất thì đã có con đường đi cho đến nay không có tranh chấp với ai. Con đường trên hàng trăm hộ dân đang đi và có bãi nghĩa trang D từ xưa đến nay chưa có ai tranh chấp. Ông T cam kết con đường dân đang đi có trong bản đồ quy hoạch hiện tại, nếu không có con đường trong bản đồ quy hoạch hiện tại thì ông T đồng ý trả lại con đường cho bà H. Tuy nhiên tại phiên tòa ông T cho rằng bà H, ông S khởi kiện là không có căn cứ, vì con đường đã có từ rất lâu các hộ dân đi lại lên nghĩa trang và xóm trong. Nay đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá toàn bộ hồ sơ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị T2 trình bày:* Bà T2 từ tỉnh Hải Dương vào lập nghiệp tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Đến tháng 9 năm 1998 bà mua đất để ở và làm ăn sinh sống cho đến nay, khi bà đến mua đất thì đã có con đường đi. Bà T2 cam kết con đường dân đang đi có trong bản đồ quy hoạch hiện tại. Nếu không có con đường trong bản đồ quy hoạch hiện tại thì đồng ý trả lại con đường cho bà H.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Lưu Thị Ánh N trình bày:* Bà Nguyệt từ xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đến xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông mua đất vào năm 2020, tại thời điểm bà mua đất thì đã có con đường đi. Bà N1

cam kết con đường dân đang đi có trong bản đồ quy hoạch hiện tại. Nếu không có con đường trong bản đồ quy hoạch hiện tại thì đồng ý trả lại con đường cho bà H.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thành L trình bày:* Vào tháng 6 năm 2019 ông L từ tỉnh Lâm Đồng sang tỉnh Đắk Nông mua đất tại thôn B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn B, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Tại thời điểm mua đất thì đã có con đường đi. Ông L cam kết con đường dân đang đi có trong bản đồ quy hoạch hiện tại. Nếu không có con đường trong bản đồ quy hoạch hiện tại thì đồng ý trả lại con đường cho bà H.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:* Vào năm 2012 ông mua đất ở tại khu vực này thì đã có con đường đi. Ông C cam kết con đường dân đang đi có trong bản đồ quy hoạch hiện trạng. Nếu sai ông đồng ý trả lại con đường cho bà H, nếu đúng thì các hộ dân sử dụng bình thường.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đức K trình bày:* Vào năm 2007 ông K đến sinh sống tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Khi ông K đến thì đã có con đường đi. Ông K cam kết con đường dân đang đi có trong bản đồ quy hoạch hiện tại. Nếu không đúng thì trả lại con đường cho bà H.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đào Xuân T1 trình bày:* Vào năm 2017 ông T1 đến sinh sống tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Khi ông T1 đến thì đã có con đường đi. Ông T1 cam kết con đường dân đang đi có trong bản đồ quy hoạch hiện tại. Nếu sai thì trả lại con đường cho bà H.

- *Người làm chứng ông Lê Phi L1 và bà Trần Thị L2 trình bày:* Nguồn gốc sử dụng đất này là khoảng năm 2006 ông Lê Phi L1 và bà Trần Thị L2 khai hoang và trồng khoai mài. Đến ngày 06-01-2011 được UBND huyện Đ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 338085 thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số DL, toạ lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Đến ngày 02-8-2017 ông Lê Phi L1 và bà Trần Thị L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Duy S và bà Hoàng Thị T3 được UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là UBND xã T, tỉnh Lâm Đồng) chứng thực vào hợp đồng. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S và bà T3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 392995 ngày 29-8-2017 đối với thửa đất trên. Sau này ông S và bà T3 có chuyển nhượng hay tặng cho cho ai thì vợ chồng không biết. Trong quá trình ông Lê Phi L1 và bà Trần Thị L2 khai hoang sử dụng đất đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có con đường nào đi qua thửa đất và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có con đường. Chỉ có con đường mòn, đường đất nhỏ người dân đi lại lên nghĩa trang nằm sát ranh đất chứ không phải đi ngang qua đất như hiện nay. Tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng và bàn giao quyền sử dụng đất cho ông S, bà T3 thì không có con đường trên đất. Hiện nay, có con đường đi qua đất thì ai làm và làm vào thời gian nào thì không biết. Đối với thửa đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H và các hộ dân thôn A, xã T thì ông L1, bà L2 không có liên quan và không có yêu cầu, đề nghị gì. Do già

yếu không thể đi lại được, ông L1, bà L2 đề nghị Toà án giải quyết và xét xử vắng mặt tại các phiên toà.

- *Người làm chứng ông Lê Đăng H1 trình bày:* Năm 1997 ông H1 từ tỉnh Gia Lai đến sinh sống tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng) và sinh sống cho đến nay. Năm 1997 ông H1 đến thì trên thửa đất tranh chấp này đã có con đường đất nhỏ dân đi lại, chiều ngang con đường khoảng 02m. Vị trí con đường thời điểm đó là nằm sát ranh đất của ông L1 (nay là đất bà H), chứ không phải nằm theo con đường hiện trạng có hiện nay. Con đường hiện có là ông H1 không tham gia làm, con đường hiện có không phải là vị trí mà con đường cũ trước đây. Việc các bên mua bán đất với nhau như thế nào thì không biết. Năm 2023 thì ông H1 có được mời đến UBND xã T để cùng tham gia hoà giải việc tranh chấp giữa gia đình ông H1 với khu xóm trên đồi, đối với đất tranh chấp (con đường) này không liên quan đến ông. Ông H1 được biết thì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho các hộ dân tại vị trí khu vực này thì không thể hiện con đường đi. Nay ông H1 không có ý kiến quan điểm gì, do công việc bận nên ông H1 đề nghị Toà án giải quyết và xét xử vắng mặt tại các phiên toà.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị H2 trình bày:* Bà H2 không có quan hệ họ hàng gì với gia đình nguyên đơn và các bị đơn, chỉ là chủ sử dụng đất liền kề. Từ năm 1986 bà H2 từ xã Đ, huyện Đ cũ đến sinh sống tại thôn A, xã T, huyện Đ cũ (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng) cho đến nay. Vào năm 2001 bà H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn A, xã T (thửa đất liền kề thửa đất của bà Nguyễn Thị H hiện nay) và bà H2 quản lý sử dụng thửa đất đến nay. Đến năm 2006 bà H2 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết trên thửa đất tranh chấp này có con đường đất nhỏ dân đi lại. Vị trí con đường thời điểm đó là nằm sát ranh đất của ông L1, bà L2 (nay là đất bà H), chứ không phải nằm theo con đường hiện trạng có hiện nay. Con đường hiện có là bà H2 không tham gia làm, con đường hiện có không phải là vị trí mà con đường cũ trước đây. Việc mua bán đất giữa các bên như thế nào thì bà H2 không biết. Con đường đất hiện nay tranh chấp nằm trong đất bà H là không đúng vị trí con đường đất trước đây. Nay bà H2 không có ý kiến quan điểm gì và không liên quan. Hiện nay, hay đau ốm khó đi lại được, đề nghị Toà án giải quyết và xét xử vắng mặt tại các phiên toà.

Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án về phía nguyên đơn tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía bị đơn không tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu ý kiến về nội dung vụ án: Từ những chứng cứ, tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án và phân tích, đánh giá tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 224, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228

của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội, về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản, Luật hoà giải đối thoại tại Toà án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân Khu vực, quy định phạm vi, thẩm quyền theo lãnh thổ của Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực; áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166, Điều 169 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C và bà Lưu Thị Ánh N phải trả lại cho chị H diện tích đất đang lấn chiếm làm con đường đi là 270,1m² có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa liên thôn 8,51m, phía Tây giáp đất công 6,72m, phía Nam giáp đất bà H dài 46,14m, phía Bắc giáp đất bà H dài 38,26m thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, đất tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật đang có tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)*” quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (được sửa đổi bổ sung năm 2025).

- Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng đang tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội, về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản, Luật hoà giải đối thoại tại Toà án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân Khu vực, quy định phạm vi, thẩm quyền theo lãnh thổ của Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; bị đơn ông Nguyễn Văn C vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do; những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa nhưng trước đó họ đã có lời khai trực tiếp với Toà án. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 10-9-2025 chị Nguyễn Thị H khởi kiện bổ sung diện tích đất là 48,1m². Việc đương sự khởi kiện bổ sung này trước khi Toà án tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải và diện tích đất nằm trong cùng một thửa đất nên không cần phải hoà giải bổ sung. Do đó, chị Nguyễn Thị H khởi kiện bổ sung diện tích đất là 48,1m² là phù hợp. Tổng diện tích đất chị H yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng giải quyết buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C và bà Lưu Thị Ánh N phải trả lại cho chị H diện tích đất đang lấn chiếm làm con đường đi là 270,1m², có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa liên thôn 8,51m, phía Tây giáp đất công 6,72m, phía Nam giáp đất bà H dài 46,14m, phía Bắc giáp đất bà H dài 38,26m thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, đất tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

[2]. Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết Buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị Ánh N phải trả lại cho chị H phần diện tích đất đang lấn chiếm theo đơn khởi kiện ban đầu diện tích khoảng 222m², diện tích đất khởi kiện bổ sung là 48,1m², tổng diện tích là 270,1m² có chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 46m thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, đất tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Đối với các bị đơn đều cho rằng con đường đã có từ lâu và các hộ dân đi lại để lên rẫy nên không đồng ý trả lại cho bà H.

[3]. Xét về yêu cầu khởi kiện của bà H, Hội đồng xét xử nhận định: Các tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án xác định nguồn gốc sử dụng đất là do ông Lê Phi L1 bà Trần Thị L2 khai hoang khoảng năm 2006, đến ngày 06-01-2011 được UBND huyện Đ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 338085 thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số DL, diện tích 2.586m², ngày 02-8-2017 ông Lê Phi L1 và bà Trần Thị L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy S và bà Hoàng Thị T3 được UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là UBND xã T, tỉnh Lâm Đồng) chứng thực vào hợp đồng, ông S và bà T3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 392995 ngày 29-8-2017 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, diện tích 2.586m² đứng tên ông Nguyễn Duy S, bà Hoàng Thị T3. Ngày 18-10-2022 ông S và bà T3 tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, diện tích 2.586m² này cho con gái là Nguyễn Thị H. Việc tặng cho quyền sử dụng đất này thì hai bên có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng C2 vào hợp đồng ngày 18-10-2022, sau khi lập hợp đồng tặng cho thì chị H đi kê khai, nộp thuế và đăng ký biến động theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật, đến ngày 04-11-2022 được Chi nhánh Văn phòng C2 (cũ) xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 392995 ngày 29-8-2017, thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, diện tích 2.586m² là tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Như vậy, về trình tự thủ tục cấp, chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất đều đúng quy định của pháp luật. Tại bản đồ giải thửa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không thể hiện con đường đi ngang qua giữa đất của chị H. Tại công văn số 508/CVCNĐS ngày 28-

5-2025 của Chi nhánh văn phòng C2, tỉnh Đắk Nông (cũ) cung cấp thông tin là thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, diện tích 2.586m² không có con đường đi ngang qua thửa đất, tại biên bản làm việc ngày 30-10-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng thì Ủy ban nhân dân xã T cho biết thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, diện tích 2.586m² không có con đường đi ngang qua việc các hộ dân tranh thủ các ngày nghỉ để mở con đường đi qua đất của bà H là không đúng, Ủy ban nhân dân xã không biết và không quản lý con đường, bản đồ có thể hiện nét đứt ngang qua đất của chị H đây không phải con đường, không có cơ sở pháp lý, ngoài con đường đang tranh chấp thì còn có con đường khác để các bị đơn đi lại lên rẫy; những người làm chứng, sống lâu năm tại địa phương và chủ sử dụng đất đầu tiên là ông L1, bà L2 đều khẳng định là trong giấy tờ đất được cấp thì không thể hiện con đường đi trong thửa đất, tuy nhiên trước đây có một con đường đất nhỏ vị trí phía Bắc nằm theo ranh giới đất của ông L1, bà L2 các hộ dân đi lên nghĩa trang chứ không phải nằm theo con đường hiện trạng có hiện nay. Con đường hiện có mà các bên đang tranh chấp không phải là vị trí của con đường cũ trước đây mà các hộ dân tự làm mới đi ngang qua giữa thửa đất của bà H.

[4]. Các bị đơn cho rằng con đường hiện đang tranh chấp là có từ trước và dân đi lại trên con đường này. Trong bản tự khai các bị đơn đều cho rằng nếu xác minh, đo đạc lòng ghép mà không có con đường trong bản đồ quy hoạch hiện tại thì đồng ý trả lại con đường cho bà H. Tuy nhiên, Tòa án đã triệu tập các bị đơn nhiều lần để tiến hành lấy lời khai, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, đối chất, định giá tài sản nhưng đều vắng mặt không có lý do, điều này chứng tỏ là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh của mình. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bị đơn cho rằng con đường hiện đang tranh chấp là có từ trước và dân đi lại trên con đường này nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp. Về nghĩa vụ chứng minh, theo khoản 2 khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: Khoản 2 “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”, khoản 4 “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Như vậy, việc các bị đơn tự ý mở con đường đi lại ngang qua đất của bà H không được chủ sở hữu và cơ quan có thẩm quyền cho phép là đã xâm phạm trực tiếp đến quyền sở hữu tài sản hợp pháp của bà H được pháp luật công nhận.

[5]. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và lòng ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ giải thửa thì xác định: Do các đương sự chỉ mốc yêu cầu đo đạc có diện tích là 270,1m² nằm toàn bộ giữa thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, đất tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng), có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa liên thôn 8,51m, phía Tây giáp đất công 6,72m, phía Nam giáp đất bà H dài 46,14m, phía Bắc giáp đất bà H dài 38,26m.

[6]. Kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản xã T, tỉnh Lâm Đồng, kết luận: Giá trị quyền sử dụng diện tích 270,1m² đất theo kết quả đo đạc hiện trạng, nằm trong thửa đất số 04, tờ bản đồ số 00, diện tích 2586m² đất tọa lạc tại thôn A, xã

T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ (nay thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng) là loại đất trồng cây lâu năm. 01m² đất có giá là 22.000 đồng. Như vậy, 270,1m² đất x 22.000 đồng/01m² = 5.942.200 đồng. Giá trị 01 con đường đất do các bị đơn tạo lập năm 2023: Đất đổ vào 189m³, san phẳng, đầm chặt, diện tích con đường 270,1m², chiều cao đất đổ trung bình là 0,7m. Giá trị con đường đất hình thành là 21.000.000 đồng.

[7]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng tại phiên tòa là có căn cứ cần chấp nhận.

[8]. Từ những phân tích và nhận định trên. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị Ánh N phải trả lại cho chị H phần diện tích là 270,1m² nằm toàn bộ giữa thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, đất tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng), có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa liên thôn 8,51m, phía Tây giáp đất công 6,72m, phía Nam giáp đất bà H dài 46,14m, phía Bắc giáp đất bà H dài 38,26m.

[9]. Về chi phí tố tụng: Xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng số tiền 15.000.000 đồng, tổng chi hết số tiền 5.350.000 đồng, số tiền còn thừa là 9.650.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị Ánh N phải chịu số tiền 5.350.000 đồng, cụ thể mỗi người phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 764.285 đồng (làm tròn 765.000 đồng); số tiền chi phí tố tụng còn thừa 9.650.000 đồng đã hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H (ông Nguyễn Duy S đã nhận thay ngày 26-12-2025)

[10]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị Ánh N phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể mỗi người phải nộp 42.857 đồng (làm tròn 43.000 đồng) tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004370 ngày 23 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông cũ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 224, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội, về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản, Luật hoà giải đối thoại tại Tòa án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực, quy định phạm vi, thẩm quyền

theo lãnh thổ của Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực; áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166, Điều 169 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị Ánh N phải trả lại cho chị H phần diện tích đất đang lấn chiếm làm con đường đi diện tích là 270,1m² nằm toàn bộ trong thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa liên thôn 8,51m, phía Tây giáp đất công 6,72m, phía Nam giáp đất bà H dài 46,14m, phía Bắc giáp đất bà H dài 38,26m, đất tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị Ánh N phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 5.350.000 đồng, cụ thể mỗi người phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 764.285 đồng (làm tròn 765.000 đồng);

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền còn thừa 9.650.000 đồng (ông Nguyễn Duy S đã nhận thay).

3. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Buộc ông Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Đức K, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành L, ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn C, bà Lưu Thị Ánh N phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể mỗi người phải nộp 42.857 đồng (làm tròn 43.000 đồng) tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004370 ngày 23 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông cũ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

5. *“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7a 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8 - Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;

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

- Các đường sự;
- Lưu: VP, HSVA.

Đoàn Công Tài