TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 –LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2025/DS- ST
Ngày 26 -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 6 – LÂM ĐỒNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Hưng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Hữu Tỷ và bà Nguyễn Thị Văn

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trà My – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Lang Thị Tố - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2024/TLST – DS, ngày 09 tháng 5 năm 2024 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2025/QĐXXST – DS, ngày 31 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn Q, sinh năm 1961, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Anh Lưu Văn T, sinh năm 1984, anh Lưu Văn T, sinh năm 1982, anh Lưu Mạnh T, sinh năm 1988, cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lưu Xuân B, sinh năm 1957, địa chỉ: Thôn Ngọc T, xã Đ, tỉnh Hưng Yên, có mặt.

Chị Trần Thị V, sinh năm 1972, địa chỉ: Tổ dân phố 11, phường B, tỉnh Lâm Đồng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt

Chị Trần Thị Thanh T, sinh năm 1996, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bà Phạm Thị D, sinh năm 1976, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Chị Bùi Thị T, sinh năm 1988, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Chị Nguyễn Như N, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng, có đơn yêu cầu cầu giải quyết vắng mặt.

Những người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng: Ông Vũ Trọng T, sinh năm 1956, địa chỉ: Thôn 3 (Đ), xã Q, tỉnh Lâm Đồng, có mặt

Anh Lê Quý Đ, sinh năm 1974, địa chỉ: Tổ 5, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Ông Đỗ Xuân Đ, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Anh Lê Đình D, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Ông Hoàng Văn T (T), sinh năm 1967, địa chỉ: Tổ 3, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Ông Phan Văn H, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản khai có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn Q trình bày:

Năm 2017 ông Q nhận chuyển nhượng 01 thửa đất rẫy của ông Hoàng Văn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418490, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23, diện tích 19028m^2, địa chỉ thửa đất tại bon T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ), nay là Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng, thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đất Lưu Văn T và đường đi, phía Đông giáp đất Lưu Văn T và đường đi, phía Nam giáp sình, ao; phía Tây giáp đất Lưu Văn T và Lưu Mạnh T. Sau khi trả đủ tiền vào năm 2019 thì ông Q mới được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông phát hiện thửa đất của gia đình ông bị ông Lưu Văn B lấn chiếm nhiều, khoảng năm 2020 – 2021 ông đã gửi đơn ra toà án thì gia đình ông B đến thoả thuận với gia đình ông để trả lại đất vào ngày 16/10/2020, tuy nhiên khi ông B chuyển nhượng cho các con là Lưu Văn T, Lưu Văn T và Lưu Mạnh T, ông B đã không thực hiện theo thoả thuận.

Khi ông Q nhận chuyển nhượng từ ông T (T), khi nhận bàn giao đất phía trước căn nhà ông Q đã có con đường đi nhưng là đường đất, chưa đổ bê tông, sau đó các hộ dân trong xóm (khoảng hơn 10 hộ) bỏ tiền đổ bê tông như hiện nay; đối với con đường đi chung ông Q có nghe nói do anh T bỏ đất từ vị trí ngã ba (đầu đất của anh T) đến ngã ba phía trên, tuy nhiên thực tế anh T chưa bỏ đất vì trên đất của anh T đã trồng cà phê, toàn bộ hiện trạng con đường đi

như hiện nay nằm trên đất của ông T, khi nhận bàn giao và nhận chuyển nhượng đất thì ông Q nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận.

Thời điểm nhận bàn giao đất, phần đất phía sau nhà ông Q cũng đã có con đường mòn đi vào nhà ông B (hiện nay là anh T, Tú), tuy nhiên con đường này nhỏ, sau đó ông B đã lấn sang hàng cao su của gia đình ông T (chủ đất cũ).

Diện tích đất khi làm đơn khởi kiện, ông Q yêu cầu anh T trả lại 864m^2 (ngang 8m, dài 108m); buộc anh T trả lại 864m^2 (ngang 8m, dài 108m); buộc anh T trả lại 106m^2, quá trình giải quyết vụ án, ông Q yêu cầu anh T trả diện tích đất lấn chiếm con đường đi là 234.6m^2, anh T trả lại diện tích đất lấn chiếm con đường đi là 251.7m^2 (như kết quả đo đạc) đồng thời di dời một số cây trồng trên đất, yêu cầu anh Lưu Văn T trả lại diện tích đất 438,6m^2 theo kết quả xác minh bổ sung phần đất tranh chấp; đối với phần đất anh T lấn chiếm ông Q đồng ý để anh T quản lý sử dụng nhưng khi chuyển nhượng đất cho người khác thì phải trả lại đất cho ông Q. Đối với diện tích con đường đi phía trước nhà ông Q và một phần diện tích đất chạy dọc theo con đường anh T đang sử dụng được mở trong diện tích đất được cấp quyền sử dụng cho gia đình ông Q nên yêu cầu anh T trả lại 1003,6m^2 đất

- Ý kiến của bị đơn anh Lưu Văn T trình bày: Thửa đất của anh được ông B là bố anh chuyển nhượng lại và đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/7/2022; tại thời điểm đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông B thì có xảy ra tranh chấp với gia đình ông Q, sự việc được Ủy ban nhân dân xã Đ giải quyết vào ngày 16/10/2020, cụ thể giữa bố, mẹ và 3 anh em gia đình anh T và ông Q đã lập giấy và cùng ký giấy thoả thuận, khi lập giấy có sự chứng kiến của em trai ông Q là ông Phan Văn H. Kể từ đó cho đến nay anh cùng các anh T, Tú khi được bố mẹ chuyển nhượng đất thì sử dụng đất đúng như ranh giới đã thoả thuận và chưa làm đăng ký biến động. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Q

- Ý kiến bị đơn anh Lưu Mạnh T trình bày: Về con đường bê tông phía trước căn nhà ông Q là đường đi chung của xóm và được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bố anh ông Lưu Xuân B trước đây gồm các thửa 22, tờ bản đồ 23 (sau này cho tặng lại cho anh và anh T) và thửa đất số 23, thửa số 56, tờ bản đồ 23 (đã làm thủ tục tặng cho anh T), ngoài ra con đường còn được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q (thửa 28, tờ bản đồ số 23), thời điểm trước đây là con đường cụt, sau đó anh T đã hiến đất, mở con đường chạy qua đất rẫy của anh T nên thửa đất 56 của anh T hiện nay nằm hai bên đường; chiều dài con đường anh T hiến đất để làm đường tính từ ngã ba phía dưới nối đến điểm cụt của con đường khoảng trên dưới 100m, vì vậy ông Q cho rằng con đường đi chung của xóm nằm trong diện tích đất của ông Q là không có căn cứ.

Đối với con đường đi vào nhà anh T được mở trong đất của của gia đình anh (thời điểm ông B còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), con đường được mở cùng thời điểm anh T hiến đất mở con đường, việc ông Q

cho rằng con đường đi vào nhà anh T, anh T được mở trên diện tích đất của ông T là không đúng thực tế

Ngày 16/10/2020 giữa gia đình anh và ông Q, ký giấy thoả thuận, khi ký giấy có sự chứng kiến của ông H (là em trai ông Q), nội dụng thoả thuận đã cung cấp giấy gốc cho Toà án, hiện nay anh T, anh T và anh T vẫn đang quản lý, sử dụng đất như văn bản thoả thuận. Anh T chưa làm đăng ký biến động theo văn bản thoả thuận.

Hiện nay ông Q khởi kiện, anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của gia đình ông Q.

- Ý kiến bị đơn anh Lưu Văn T trình bày: Nguồn gốc thửa đất hiện nay anh đang sử dụng do bố anh ông Lưu Xuân B nhận chuyển nhượng từ ông M vào năm 2006 sau đó làm thủ tục tặng cho lại cho ba anh em trong gia đình vào năm 2021.

Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình anh và ông Phan Văn Q có thể hiện một phần con đường, tuy nhiên là con đường cụt, năm 2009 gia đình anh đã bỏ một phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận để nối thông con đường như hiện nay, phần đất gia đình anh bỏ ra để làm đường đi chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoản 150m.

Năm 2018 gia đình anh có dựng nhà, phần diện tích đất dựng nhà có một phần nằm trong thửa đất của gia đình ông Q, tuy nhiên phần diện tích đất này anh được gia đình ông Q cho, việc cho hai bên chỉ nói miệng, không lập giấy tờ. Thời điểm dựng nhà có gia đình ông Q biết và không có ý kiến gì, có nhiều người dân trong xóm đến làm nhà hộ gia đình anh biết sự việc và chứng kiến.

Diện tích đất của anh được ông B cho từ năm 2009, tuy nhiên đến năm 2021 thì anh mới làm thủ tục sang tên. Năm 2021 thì anh T có chuyển nhượng một phần diện tích đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T) cho một người nhưng anh T không biết họ, tên, địa chỉ cụ thể, tuy nhiên phần diện tích đất này chưa làm thủ tục sang tên

Năm 2020 hoặc 2021 thì ba gia đình gồm anh, bố anh và ông Q thoả thuận với nhau giữ nguyên hiện trạng như hiện nay (bao gồm phần con đường đi phía trước nhà anh và nhà ông Q và con đường đi vào nhà anh T, anh T), ngoài ra còn thoả thuận giữ nguyên hiện trạng căn nhà của gia đình anh đang ở, trường hợp anh chuyển nhượng đất cho người khác thì sẽ trả lại phần đất phía sau cho ông Q, việc thoả thuận được lập thành văn bản và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ). Tại phiên toà anh T trình bày, thời điểm làm nhà do chưa xác định diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến đâu nên khi làm nhà, vì tình làng nghĩa xóm nên hỏi ý kiến gia đình ông Q đối với diện tích đất làm nhà thì gia đình ông Q đồng ý, anh T không đồng ý trả diện tích đất ông Q cho rằng gia đình anh lấn chiếm. Đối với diện tích con đường đi là đường đi chung của xóm, anh không đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông Q.

- Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D trình bày: Con đường bê tông phía trước căn nhà gia đình bà nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận cho gia đình bà; thời điểm gia đình bà nhận chuyển nhượng đã có con đường đi nhưng là con đường đất, khoảng năm 2022 các gia đình góp tiền để làm con đường bê tông như hiện nay, con đường bê tông là đường đi chung của khoảng 9-10 gia đình khác làm rẫy bên trong thửa đất của gia đình bà.

Đối với con đường phía sau nhà bà, thời điểm trước đây ông B không có lối đi để vào nhà mà nhờ đi vào lô cao su của ông T (chủ đất trước đây), bà không biết giữa ông B và ông T có thương lượng, thoả thuận gì với nhau hay không nhưng có chặt hàng cao su của ông T và hình thành con đường như hiện nay.

Khi nhận bàn giao đất thì gia đình bà nhận bàn giao như hiện trạng hiện nay đang sử dụng (nhận bàn giao không bao gồm con đường bê tông và con đường phía sau đi vào nhà anh T, anh T hiện nay); bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Phan Văn Q.

- Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Xuân B trình bày: Các thửa đất anh T, anh T và anh T đang quản lý, sử dụng tại thôn 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) là do ông tặng cho các con khoảng 5-6 năm trở lại đây; diện tích đất tặng cho các con thì ông B không nhớ, các con ông đã làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nguồn gốc thửa đất do ông nhận chuyển nhượng từ ông M ở miền tây gồm 02 thửa, một thửa có diện tích 05ha và một thửa có diện tích 3,5ha, về số thửa đất và tờ bản đồ, giá tiền thì ông B không nhớ, sau khi nhận chuyển nhượng ông B đã làm thủ tục sang tên theo quy định.

Thửa đất có diện tích khoảng 05ha có tứ cận: Phía Bắc, phía Nam và phía Đông giáp sình, suối; phía Tây giáp đất nhà ông T; thửa đất 3,5ha có tứ cận phía Đông và phía Tây giáp đất ông T, phía Bắc giáp đường xóm và phía Nam giáp suối.

Thời điểm còn ở tại thôn 1, xã Đ (cũ) giữa ông B và ông T không tranh chấp, sau đó ông T chuyển nhượng cho ông T cũng không xảy ra tranh chấp về mốc giới, năm 2017 ông T chuyển nhượng cho ông Q có thuê máy xúc đào đất để xác định ranh giới đất hai bên. Sau khi ông B về quê sinh sống thì ông Q cho rằng thiếu đất, tuy nhiên khi ông B nhận chuyển nhượng từ ông M vẫn còn nguyên ranh giới, gia đình ông B sử dụng ổn định và không tranh chấp với ông T, ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, ông B không đồng ý, do ông đã làm thủ tục tặng cho các con nên ông không còn liên quan gì đến thửa đất.

- Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị V trình bày: Năm 2021 chị có nhận chuyển nhượng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 23 và một phần thửa đất 56, tờ bản đồ số 23 của anh Lưu Văn T (tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên anh T), chị V đã nhận đất canh tác, sử

dụng; việc chuyển nhượng đất giữa chị và anh T không xảy ra tranh chấp; khi nhận chuyển nhượng đã có con đường liên thôn (đường đất), sau này các hộ gia đình đã góp tiền và đổ bê tông để đi như hiện nay; con đường liên thôn là đường đi chung của các hộ dân và đã được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông Q cho rằng con đường đi nêu trên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q là không đúng, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, do không liên quan gì nên chị V đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị T trình bày: Chị đồng ý với ý kiến trình bày của chồng chị là anh Lưu Văn T, do bận việc gia đình nên chị đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thanh T trình bày: Chị đồng ý với ý kiến trình bày của chồng chị là anh Lưu Mạnh T, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Q. Do bận việc gia đình nên chị đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Như N trình bày: Chị đồng ý với ý kiến trình bày của chồng chị là anh Lưu Văn T, do bận công việc gia đình nên chị đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Ý kiến người làm chứng ông Hoàng Văn T trình bày: Năm 2012 ông T nhận chuyển nhượng của ông Vũ Trọng T hai thửa đất rẫy đã trồng cao su gồm thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 với diện tích 19028m^2 và thửa đất số 19, tờ bản đồ số 23 với diện tích 20829m^2, hai bên đã thanh toán tiền và bàn giao đất, đã hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng và ông T đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018 ông T chuyển nhượng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 cho ông Phan Văn Q, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong và ông Q đã được cấp quyền sử dụng đất, thửa đất có các mặt tiếp giáp: Một cạnh giáp sình (thuộc đất chuyển nhượng cho ông Q nhưng chưa được cấp GCN quyền sử dụng), một phía giáp đường đi chung của xóm; một phía giáp đất ông B. Khi ông nhận chuyển nhượng và chuyển lại thực hiện theo giấy chứng nhận, không đo đạc thực tế; thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đã có con đường đi phía cạnh nhà là đường đi của xóm, tuy nhiên giữa con đường khoảng 3m còn lộ ra gốc cao su nhưng ông T không kiểm tra cụ thể nên không biết có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông hay không? Con đường đi bên cạnh giáp rẫy nhà ông B đã có nhưng do hai nhà có đi lại lên đất của nhau nên vẫn đi chung và không xảy ra va chạm do cả hai gia đình đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thời điểm bàn giao đất cho ông Q cũng không mâu thuẫn gì nên giữa ông T, ông B và ông Q cũng không đề cập đến con đường.

Nay ông Q cho rằng con đường phía cạnh nhà và con đường giáp bên ông B nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T cho rằng khi nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng thực hiện theo giấy chứng nhận đã được cấp, không tiến hành đo đạc; tuy nhiên ông T cho rằng con đường đi

chung của xóm nằm trong giấy chứng nhận của gia đình ông Q; con đường gia đình ông B đang sử dụng thì ông T không rõ, vì hai bên đã được cấp quyền sử dụng và ông đề nghị toà án giải quyết theo quy định.

- Ý kiến người làm chứng ông Vũ Trọng T trình bày: Năm 2001 ông và ông Nguyễn Văn H mua chung mảnh rẫy của người dân tộc, thửa đất được chia làm 4 mảnh đất, mỗi người 2 mảnh, sau đó ông H chuyển nhượng cho gia đình ông B, ông T chuyển nhượng cho ông T (T), thủ tục chuyển nhượng với gia đình ông T và gia đình ông Q giữa ông T và ông H đã giải quyết về mốc giới; đã nhận đủ tiền và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mốc giới giữa ông T và ông H đã chia nhau là trồng cây cách 3m lưu không, còn con đường từ nhà ông T lên đỉnh đồi thẳng ra xưởng mộc trước là con đường be cụt đến trước cửa nhà ông T, sau đó cả xóm trong khu vực tập trung góp tiền mở con đường xuống qua đồi bên kia chung cả xóm cùng đi.

Con đường phía sau vào nhà ông B là do ông B tự mở trên phần đất của ông B lên đường be cụt, khi bàn giao đất cho ông T ông T bàn giao theo hiện trạng sổ đỏ, 05 cái ao phía dưới sình chưa làm sổ

- Ý kiến người làm chứng anh Lê Quý Đ trình bày: Năm 2008 gia đình anh nhận chuyển nhượng đất tại thôn 1, xã Đ (cũ), thời điểm chuyển nhượng đất anh xác nhận đã có con đường đất phía trước căn nhà ông Q hiện nay để bà con đi làm; sau này các hộ dân đã góp tiền và đổ một phần bê tông trên con đường để thuận tiện đi lại.

- Ý kiến người làm chứng ông Đỗ Xuân Đ trình bày: Ông chuyển đến địa bàn xã Đ (cũ) năm 2009, khi chuyển vào sinh sống thì con đường hiện nay tranh chấp giữa ông Q và anh T đã có, đây là con đường đi chung của xóm, trước đây là đường đất, sau này thì xóm có bỏ công, góp tiền để tu sửa và đổ bê tông, khi sửa đường trước đây còn có sự tham gia của ông T, ông T là chủ của chuyển nhượng đất cho ông Q.

- Ý kiến người làm chứng anh Lê Đình D trình bày: Anh vào sinh sống tại địa bàn xã Đ (cũ) từ năm 1977, con đường hiện tranh chấp giữa ông Q và anh T là đường đi chung của xóm, khi sửa đường trước đây có sự tham gia của ông T, ông T (chủ đất cũ); đối với con đường đất đi vào nhà anh T, anh T trước đây ông B (bố anh T, anh T) đã mở con đường này, khi mở đường chủ đất cũ là ông T không ý kiến gì

- Ý kiến người làm chứng ông Phan Văn H tại phiên toà trình bày: Ông xác nhận ranh giới đất giữa gia đình ông và gia đình anh T, anh T ổn định, thời điểm ông nhận chuyển nhượng thì hiện trạng đất các gia đình anh T, anh T, anh T và gia đình ông Q hiện nay vẫn như hiện trạng trước đây, không có sự thay đổi.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Q, về án phí, chi phí tố tụng buộc nguyên đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Phan Văn Q, yêu cầu anh Lưu Văn T trả diện tích đất lấn chiếm để làm con đường đi là 234.6m^2, anh Lưu Mạnh T trả lại diện tích đất lấn chiếm để làm con đường đi là 251.7m^2 đồng thời di dời một số cây trồng trên đất, yêu cầu anh Lưu Văn T trả lại diện tích đất lấn chiếm là 438,6m^2; yêu cầu anh T trả lại diện tích con đường đi ông Q cho rằng được mở nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Q là 1003,6m^2; bị đơn cư trú tại địa bàn xã Đ (cũ), nay là phường B; thửa đất tranh chấp tại địa bàn phường B nên quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[**2**]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn bà Phạm Thị D, yêu cầu Toà án buộc Lưu Văn T trả lại diện tích đất lấn chiếm là 438,6m^2; yêu cầu anh T trả lại diện tích con đường đi ông Q cho rằng được mở nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Q là 1003,6m^2; Lưu Văn T trả diện tích đất lấn chiếm để làm con đường đi là 234.6m^2, anh Lưu Mạnh T trả lại diện tích đất lấn chiếm để làm con đường đi là 251.7m^2 đồng thời di dời một số cây trồng trên đất. Hội đồng xét xử nhận định:

[**2.1**]. Xét về nguồn gốc đất hiện nay của gia đình ông Phan Văn Q, của các anh Lưu Văn T, Lưu Văn T và Lưu Mạnh T: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các đương sự cung cấp cho Toà án; ý kiến trình bày của ông Q, anh T, anh T và ông T, ông T đều thừa nhận. Diện tích đất hiện nay của gia đình ông Q đang sử dụng tại bon T, xã Đ (cũ) nay là Tổ dân phố T, phường B do nhận chuyển nhượng đất của ông Hoàng Văn T, ông T nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Trọng T; đối với diện tích đất của anh T, Tú, Toàn do nhận chuyển nhượng từ ông Lưu Xuân B. Sự việc này các đương sự đều thừa nhận, nên căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[**2.2**]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Q, yêu cầu anh T trả diện tích đất lấn chiếm là 438,6m^2; yêu cầu anh T trả lại diện tích con đường đi ông Q cho rằng được mở nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Q là và một phần anh T đang quản lý, sử dụng 1003,6m^2. Hội đồng xét xử nhận định:

[2.2.1]. Xét thời điểm ông Q nhận chuyển nhượng đất của ông T, ông T nhận chuyển nhượng đất của ông T, các bên không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ ký hợp đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp; thời điểm nhận bàn giao đất ông Q thừa nhận đã có con đường đi như hiện nay; điều này cũng phù hợp với ý kiến trình bày của các chủ đất trước đây là ông T, ông T, ngoài ra trong quá trình canh tác, sử dụng, các ông T, Thuận và ông Q có góp tiền để sửa chữa, đổ bê tông trên một phần diện tích đất; ý kiến trình bày của những người làm chứng như anh D, ông Đ, anh Đ đều xác nhận con đường các bên đang tranh chấp là con đường đi chung của cả xóm và đã có từ lâu.

[2.2.1.1]. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho gia đình ông Q, thửa 28, tờ bản đồ 23 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T thửa đất 23, thửa 56 tờ bản đồ số 23 và thửa đất số 22, tờ bản đồ 23 cấp cho anh T đều thể hiện con đường trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.2.1.2]. Quá trình hoà giải tại cơ sở (Ủy ban nhân dân xã Đ cũ), ông Q không yêu cầu, đề cập đến con đường được mở trên diện tích đất của gia đình ông để kiến nghị hoà giải, tiến hành xác minh thực địa nên sự việc chưa được hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã Đ

Việc ông Q cho rằng, ngoài diện tích con đường đi, anh T còn quản lý, sử dụng một phần diện tích đất của gia đình ông Q chạy dọc theo con đường (phía đối diện con đường về phía đất của gia đình anh T), tuy nhiên như đã phân tích, con đường được thể hiện trên giấy chứng nhận, phần đất ông Q cho rằng anh T lấn chiếm nằm phía đối diện thửa đất của gia đình ông Q, do đó ông Q yêu cầu anh T trả lại phần đất chạy dọc theo con đường là không có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy việc ông Q cho rằng toàn bộ diện tích con đường được mở và một phần diện tích đất chạy dọc theo con đường (phần đất anh T quản lý sử dụng) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông Q là không có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận, mặt khác việc ông Q yêu cầu anh T trả lại con đường đi và phần đất chạy dọc theo con đường chưa được hoà giải nên chưa đủ điều kiện khởi kiện nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu nêu trên của ông Q.

[2.2.2]. Về yêu cầu buộc anh T trả diện tích đất lấn chiếm là 438,6m^2.

[2.2.2.1]. Như đã phân tích nêu trên, thời điểm ông Q nhận chuyển nhượng, các bên không đo đạc lại, chỉ thực hiện việc chuyển nhượng theo giấy chứng nhận, quá trình canh tác, quản lý sử dụng, ông Q cho rằng gia đình anh T có lấn chiếm một phần diện tích đất để làm nhà. Ngày 16/10/2020 ông Q và ông B lập biên bản thoả thuận (giấy thoả thuận 2 bên) trong đó có thể hiện nội dung "*Về phía nhà đất của anh T, có thay đổi một số m^2 đã làm nhà xong ông bà Quyết không nhắc đến nữa và (giữ nguyên hiện trạng). nếu sau này bán hoặc chuyển đổi thì vợ chồng anh T trả lại toàn bộ khi đất sau nhà chừa ra 50cm đê mái ranh nước chảy*". Ý kiến trình bày của anh T cho rằng, thời điểm làm nhà gia đình ông Q biết và đồng ý để gia đình anh làm, có bà con trong

xóm chứng kiến và một số người đến phụ giúp; hiện tại ông Q, anh T xác nhận hiện trạng anh T đang sử dụng đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm chuyển nhượng (không lấn chiếm thêm đất của ông Q).

[2.2.2.2]. Xét thời điểm thoả thuận, các bên không xác định rõ diện tích đất gia đình anh T lấn sang đất của gia đình ông Q là bao nhiêu m^2; quá trình giải quyết vụ án, toà án tiến hành thẩm định, xác minh bổ sung diện tích đất ông Q chỉ vị trí cho rằng anh T lấn chiếm, lồng ghép với diện tích đất gia đình ông Q được cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 thể hiện. Toàn bộ diện tích đất do ông Q chỉ ranh cho rằng anh T lấn chiếm nằm ngoài diện tích đất của thửa đất 28, tờ bản đồ số 23 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Q.

[2.2.2.3]. Xét biên bản lấy lời khai của toà án với anh Trần Mạnh T ngày 10/9/2025 trình bày: Thửa đất gia đình ông Q theo tờ bản đồ đo năm 2013, (nghiệm thu năm 2016), là thửa đất số 24, thửa đất gia đình anh T là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 25. Tại thời điểm Uỷ ban nhân dân xã Đ (cũ) tiến hành hoà giải tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Q và gia đình anh T, tiến hành xác minh thực địa, vẽ hồ sơ kỹ thuật phần đất tranh chấp trong đó xác định phần đất anh T lấn chiếm sang thửa đất 24 của gia đình ông Q 43,3m^2 việc xác định diện tích lấn chiếm nêu trên căn cứ vào tờ bản đồ được đo năm 2013, không phải theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và tờ bản đồ số 23 (cũ). Qua lồng ghép với tờ bản đồ cũ, thì toàn bộ diện tích nhà anh T không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Q. Biên bản xác minh ngày 10/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Đ, lồng ghép các điểm toạ độ do ông Q chỉ ranh (trong đó có điểm toạ độ do anh T chỉ ranh và cho rằng lấn chiếm một phần đất đã làm nhà sang diện tích đất của ông Q), toàn độ diện tích đất ông Q chỉ ranh nằm ngoài diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho gia đình ông Q. Do đó, yêu cầu của ông Q về việc buộc anh T trả diện tích đất lấn chiếm 438,6m^2 là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Q, buộc anh Lưu Văn T trả diện tích đất lấn chiếm để làm con đường đi là 234.6m^2, anh Lưu Mạnh T trả lại diện tích đất lấn chiếm để làm con đường đi là 251.7m^2 đồng thời di dời một số cây trồng trên đất, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.3.1]. Ý kiến trình bày của ông Q, bà D xác nhận, tại thời điểm nhận bàn giao đất nhận chuyển nhượng, phía gia đình ông B đã có con đường đi như hiện nay; ý kiến trình bày của ông Q phù hợp với ý kiến trình bày của ông B, các bị đơn anh T, anh T, phù hợp với ý kiến trình bày của ông T và ông T (những chủ sử dụng đất trước khi chuyển nhượng thửa đất cho ông Q.

[2.3.2]. Mặt khác, ngày 16/10/2020, giữa ông Q, ông B có thoả thuận giữ nguyên hiện trạng con đường đi vào nhà ông B (hiện nay anh T, anh T đang quản lý sử dụng) như hiện nay, tại biên bản thoả thuận, có chữ ký chứng kiến

của người phải thực hiện thoả thuận nêu trên là anh Lưu Mạnh T, Lưu Văn T. Ông Q cho rằng khi ông B chuyển nhượng đất cho các con là vi phạm thoả thuận; tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q, anh T, anh T đều xác nhận vẫn sử dụng con đường đi như trước đây đã thoả thuận với gia đình ông Q, không lấn chiếm thêm diện tích đất của gia đình ông Q.

[2.3.3]. Tại bản trình bày của ông T, trong đó ông T có vẽ sơ đồ vị trí con đường đi, vị trí thửa đất của gia đình ông B, vị trí thửa đất của gia đình ông T có thể hiện con đường đi vào nhà ông B, giáp ranh với gia đình ông Q. Ông T khẳng định con đường đi vào nhà ông B được ông B mở trên phần đất của gia đình ông B.

[2.3.4]. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Q thể hiện, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 có diện tích 19028m^2; kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất gia đình ông Q (phần đất do ông Q chỉ ranh đã trừ phần đất tranh chấp với anh T, anh T, và anh T) có diện tích là 20180m^2, nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông Q.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông Q đối với anh T, anh T là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Xét ý kiến trình bày của anh T, anh T, anh T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là có căn cứ, ý kiến trình bày của những người làm chứng xác định con đường đi phía trước nhà ông Q là đường đi chung của xóm, ý kiến trình bày của ông T, ông T về việc bàn giao đất chuyển nhượng theo thực tế và xác nhận có con đường đi trên thửa đất của ông B, giáp ranh thửa đất gia đình ông Q là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí tố tụng khác là 16.981.930 đồng (làm tròn 16.982.000 đồng), được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

[6]. Về án phí**:** Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 156, Điều 157 và Điều 158, điểm b khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 168 của Luật đất đai; khoản 1, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Q đối với anh Lưu Văn T về việc buộc anh T trả diện tích đất lấn chiếm là 438,6m^2.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Q đối với anh Lưu Văn T về việc buộc anh Lưu Văn T trả diện tích đất lấn chiếm để làm con đường đi là 234.6m^2, đồng thời di dời một số cây trồng trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Q đối với anh Lưu Mạnh T về việc buộc anh Lưu Mạnh T trả lại diện tích đất lấn chiếm để làm con đường đi là 251.7m^2 đồng thời di dời một số cây trồng trên đất.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Q đối với yêu cầu buộc anh Lưu Văn T trả lại diện tích đất (con đường đi chung) và phần đất chạy dọc theo con đường là 1003,6m^2.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác: Buộc ông Phan Văn Q phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí tố tụng khác là 16.982.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng do nguyên đơn đã nộp

3. Về án phí: Buộc ông Phan Văn Q phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai số 0002066 ngày 09-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ), nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 6 – Lâm Đồng

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Khu vực 6 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS Khu vực 6 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(ĐÃ KÝ)

Phạm Đình Hưng