

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 03/2025/DS-ST

Ngày: 05 – 8 – 2025.

V/v “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Giang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Văn Tư và ông Lê Bá Hợp.

- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng ghi biên bản phiên tòa: Bà Đoàn Thị Vân;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phan Xuân Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 233/2023/TLST-DS ngày 06/11/2023; về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025; quyết định hoãn phiên tòa số 28/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân L; cư trú: Tổ E, xã K, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Tổ E, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông); có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H; Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Thiên H1;

2. Bà Đồng Minh H2; Luật sư Công ty TNHH L1;

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc K; cư trú: Tổ E, xã K, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Tổ E, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông); vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị C; cư trú: Tổ E, xã K, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Tổ E, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông); có mặt.

2. Anh Nguyễn Tuấn A; địa chỉ: Tổ E, xã K, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Tổ E, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị C trình bày: Theo đơn khởi kiện Tôi yêu cầu ông Nguyễn Ngọc K

tháo dỡ gạch đá, bê tông, ống nước, tôn trả lại diện tích đất chồng lấn chiếm rộng 01 là: 14cm, hai là: 20cm; ba là: 75 cm. Tổng diện tích là 08 m².

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L và bà Đinh Thị C thay đổi yêu khởi kiện như sau: Căn cứ vào kết quả đo đạc, yêu cầu bị đơn phải trả diện tích đất lấn chiếm $118\text{m}^2 + 08\text{m}^2 = 126\text{m}^2$ và tháo dỡ tài sản xác lập trên đất bất hợp pháp.

Bị đơn: Bị đơn có đơn xin vắng mặt và đề nghị tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tuấn A trình bày: Tôi là người đứng tên và là người sử dụng hợp pháp, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn trình bày: Đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Tuấn A, nhưng người trực tiếp sử dụng đất là ông Nguyễn Ngọc K; diện tích đất tranh chấp thuộc các thửa đất số 213 và thửa đất số 242 đã được cấp cho nguyên đơn; hồ sơ cấp giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất (BL 128) thể hiện chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 là 16m, tuy nhiên hiện nay nguyên đơn đang sử dụng là 14,65m, như vậy là thiếu 1,35m; kết quả xem xét thẩm định thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là 96m² nhưng cơ quan chưa xác định được là nằm trên phần đất của ai. Từ những phân tích trên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện,

Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi được phân công giải quyết vụ án cho đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa chưa chấp hành sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa.

Về quan điểm giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 167, Điều 186, Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân tối cao. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và phần diện tích đất tranh chấp có địa chỉ tại xã K, tỉnh Lâm Đồng nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng thụ lý đúng thẩm quyền.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Theo hồ sơ do Văn phòng Đ chi nhánh Đ1 cung thể hiện: Ông Nguyễn Ngọc K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/12/2002 và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 03/12/2002 đến ngày 14/12/2021. Từ ngày 15/12/2021 người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh Nguyễn Tuấn A (BL 144-BL151) và đồng thời cũng là người đang trực tiếp sử dụng đất. Như vậy, xác định tư cách người bị kiện trong vụ án này phải là anh Nguyễn Tuấn A.

[2.2] Diện tích nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải trả là $118m^2 + 08m^2 = 126m^2$ và tháo dỡ tài sản xác lập trên đất bất hợp pháp. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện nguyên đơn đang sử dụng là $1.428,5m^2$; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 942590 cấp cho nguyên đơn ngày 01/12/2008, có diện tích $544m^2$; như vậy, nguyên đơn đang sử dụng nhiều hơn giấy được cấp là $884,5m^2$. Tại phiên Tòa, nguyên đơn cho rằng đối với diện tích là $1.428,5m^2$ nguyên đơn đang sử dụng là nằm trong thửa đất 213 và thửa đất 242; tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ hòa giải (BL 33 – BL 35) và đơn khởi kiện của nguyên đơn đều thể hiện nguyên đơn chỉ khởi kiện và yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 213, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 942590 cấp ngày 01/12/2008. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 242; mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cũng không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 242 mà nguyên đơn đang lưu giữ. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn là người trực tiếp chỉ ranh và mốc.

[2.3] Tòa án đã có công văn yêu cầu Văn phòng Đ chi nhánh Đ1 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ lồng ghép; tuy nhiên, Văn phòng Đ chi nhánh Đ1 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ trả lời là không tiến hành lồng ghép được (BL 154).

[3] Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận và không chấp nhận luận cứ bảo vệ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 án phí, lệ phí Tòa án.

[5.1] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. trừ vào số tiền nộp tạm ứng chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L buộc bị đơn phải trả diện tích đất 126m² và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Xuân L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 000999 ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông (nay là Phòng Thi hành án dân sự số 7 – Lâm Đồng).

2.2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Xuân L phải chịu 17.590.000 đồng, bao gồm: Chi xem xét thẩm định, trích lục; đo đạc và định giá tài sản; được khấu trừ vào số tiền 17.590.000 đồng, ông Nguyễn Xuân L đã nộp.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký