

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 37/2025/DS-ST

Ngày: 25-4-2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh.

Các hội thẩm nhân dân:

- Bà Ngô Thị Luân;
- Bà Thạch Thị Lan Nhung.

- *Thư ký phiên tòa:* ông Hoàng Rung K'Tuấn là thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 284/2024/TLST-DS ngày 04/11/2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 20/2025/QĐST-DS ngày 02/4/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị Hồng Q, sinh năm 1978.

Địa chỉ: xóm G, thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình. Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Sỹ S, sinh năm 1976.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn – bà Vũ Thị Hồng Q thì:

Bà hiện đang là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 518m² thuộc thửa đất số 602, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã

được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp vào ngày 25 tháng 02 năm 2021 đứng tên ông Vũ Quang T, bà Thái Thị Thu H, địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng sau đó chuyển nhượng cho bà vào năm 2024. Ngày 16/01/2024, bà và vợ chồng ông T, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, địa chỉ: số B, tờ bản đồ số 36, tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo sổ công chứng số 126, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký chuyển nhượng xong thì ngày 29/01/2024, bà được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù ký chuyển nhượng vào năm 2024 tuy nhiên gia đình bà đã quản lý, sử dụng đất từ tháng 9 năm 2023, thời điểm này là vợ chồng ông T, bà H mới chỉ cho bà mượn đất để sử dụng, do vợ chồng ông T, bà H không có nhu cầu sử dụng đến đất. Sau khi lập lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T, bà H đã tiến hành bàn giao đất cho bà canh tác, sử dụng, có mốc giới giữa các thửa đất rõ ràng vào ngày 26/01/2024. Thời điểm nhận bàn giao bà không nhận thấy bất kỳ tranh chấp nào. Sau khi được bàn giao đất do ở xa nên bà không thường xuyên đến thửa đất để thăm nom, quản lý được. Tháng 4/2024 thì bà đến vị trí thửa đất này để canh tác, gia đình bà có ý định cải tạo đất để trồng dâu nuôi tằm thì phát hiện diện tích đất của gia đình mình ở phần cuối của thửa đất đã bị lấn chiếm. Phần diện tích đất của gia đình bà bị lấn chiếm là do ông S là người lấn chiếm, ông S đã tiến hành trồng cây mắc ca và cây sầu riêng trên phần diện tích đất này. Khi phát hiện ra sự việc như vậy, bà đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn N tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai với ông S. Để chính xác hơn thì bà có mời Công ty TNHH A tiến hành đo đạc kiểm tra lại, theo hóa đơn đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 29/7/2024 của Công ty TNHH A thì phần diện tích đất mà gia đình bà bị thiếu 151m². Ủy ban nhân dân thị trấn N đã tiến hành xác minh diện tích đất tranh chấp giữa gia đình bà và gia đình ông S, theo biên bản xác minh ngày 29/7/2024 của Ủy ban thì cũng thể hiện tại phần đất tranh chấp có diện tích 108m² thuộc một phần thửa đất số 602 tờ bản đồ 14 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DS 853065 ngày 25/02/2021 theo hóa đơn đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 29/7/2024 của Công ty TNHH A, trên phần diện tích đất tranh chấp có trồng cây mắc ca và cây sầu riêng do ông Lê Sỹ S là người trồng. Ngày 15/8/2024, Ủy ban nhân dân thị trấn N đã mời hai bên lên để làm việc hòa giải tranh chấp với nhau nhưng hai bên không thống nhất được ý kiến nên kết quả buổi hòa giải không thành. Nay qua kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì ông Lê Sỹ S lấn chiếm 84m² đất thuộc một phần thửa đất số 602, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xem xét, giải quyết buộc ông Lê Sỹ S phải trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm là 84m² thuộc một phần thửa đất số 602, tờ bản đồ số 14 đất tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đối với cây trồng trên đất gồm: 02 cây chuối, 03 cây sầu riêng trồng 03 năm tuổi, 09 cây mắc ca trồng 03 năm tuổi thì bà đồng ý bồi thường toàn bộ giá trị là 4.445.650đ theo kết quả định giá của Tòa án; đối với 05 trụ bê tông và 15m dây kẽm gai do ông Lê Sỹ S dựng trên phần diện tích đất tranh chấp là tài sản có thể di dời được nên bà đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Lê Sỹ S phải tháo dỡ, di dời. Ngoài ra, bà Vũ Thị Hồng Q không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Lê Sỹ S đã được Tòa án niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, tuy nhiên hết thời hạn theo thông báo, ông Lê Sỹ S không có văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, yêu cầu phản tố gửi cho Tòa án.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình; bị đơn vắng mặt nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Hồng Q về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Lê Sỹ S; buộc ông Lê Sỹ S phải trả lại diện tích 84m² đất thuộc một phần thửa đất số 602, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bà Vũ Thị Hồng Q có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Sỹ S giá trị cây trồng trên đất là 4.445.650đ.

Về chi phí tố tụng: đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng của bà Vũ Thị Hồng Q.

Về án phí: nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Sỹ S vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên áp dụng khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Bà Vũ Thị Hồng Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Sỹ S phải tháo dỡ, di dời 05 trụ bê tông, 15 m dây kẽm gai trả lại cho bà Vũ Thị Hồng Q diện tích đất lấn chiếm là 84m² thuộc một phần thửa đất số 602, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Do vậy, căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Vũ Thị Hồng Q với bị đơn ông Lê Sỹ S; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 602, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là do bà Vũ Thị Hồng Q nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Quang T, bà Thái Thị Thu H năm 2024. Hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Q đã được cấp nhật việc chuyển nhượng vào sổ địa chính. Bà Q đã được vợ chồng ông T, bà H bàn giao đất; bà Q canh tác, sử dụng đất không phát sinh tranh chấp với ai. Tuy nhiên, do điều kiện bà Q ở xa không thường xuyên đến trông coi, quản lý đất được nên tháng 4/2024, ông Lê Sỹ S đã lấn chiếm diện tích 84m² đất thuộc một phần thửa đất số 602, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Tòa án đã tiến hành xác minh về trình tự, thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 602, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L trả lời đều được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Việc ông Lê Sỹ S canh tác, sử dụng diện tích đất 84m² đất thuộc một phần thửa đất số 602, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nhưng ông S không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất hay quá trình sử dụng đất lâu dài, ổn định.

Từ những phân tích, nhận định ở trên, thấy rằng: việc bà Q khởi kiện yêu cầu ông S phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 84m² đất thuộc một phần thửa đất số 602, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với công trình xây dựng và cây trồng do ông S dựng và trồng trên đất gồm: 05 trụ bê tông, 15 m dây kẽm gai; 02 cây chuối, 03 cây sầu riêng trồng 03 năm tuổi, 09 cây mắc ca trồng 03 năm tuổi. Xét thấy, đối với 05 trụ bê tông, 15 m dây kẽm gai là tài sản có thể tháo dỡ, di dời được nên cần buộc ông S phải tháo dỡ, di dời 05 trụ bê tông, 15 m dây kẽm gai là phù hợp.

Đối với 02 cây chuối, 03 cây sầu riêng trồng 03 năm tuổi, 09 cây mắc ca trồng 03 năm tuổi, bà Q đồng ý thanh toán giá trị cho ông S với số tiền là 4.445.650đ theo kết quả định giá của Tòa án là phù hợp nên cần ghi nhận sự tự nguyện bồi thường của bà Q.

Đối với quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Xét thấy việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản; đo đạc và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên lẽ ra buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản; đo đạc và định giá tài sản. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản; đo đạc và định giá tài sản là 5.231.237đ, số tiền này bà Q đã nộp đủ và đã được quyết toán xong. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà Q tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản; đo đạc và định giá tài sản là 5.231.237đ là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm

ngàn đồng); nguyên đơn phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải bồi thường cho bị đơn theo quy định của pháp luật.

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 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 163 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ các Điều 26, 31, 37, 236 của Luật đất đai 2024;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Căn cứ 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.

Xử:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Hồng Q về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Lê Sỹ S.

Buộc ông Lê Sỹ S phải tháo dỡ, di dời 05 trụ bê tông, 15 m dây kẽm gai và trả lại cho bà Vũ Thị Hồng Q diện tích đất 84m² thuộc một phần thửa đất số 602, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ cây trồng trên đất (*có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo*).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị Hồng Q tự nguyện bồi thường giá trị 02 cây chuối, 03 cây sầu riêng trồng 03 năm tuổi, 09 cây mắc ca trồng 03 năm tuổi cho ông Lê Sỹ S với số tiền là 4.445.650đ (*Bốn triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn sáu trăm năm mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: buộc ông Lê Sỹ S phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Vũ Thị Hồng Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005219 ngày 04/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Bà Vũ Thị Hồng Q đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị Hồng Q nhận chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản; đo đạc và định giá tài sản là 5.231.237đ (*Năm triệu hai trăm ba mươi một ngàn hai trăm ba mươi bảy đồng*). Số tiền này bà Vũ Thị Hồng Q đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/4/2025); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

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

Nguyễn Thị Hạnh