

Bản án số: 74/2026/DS-ST

Ngày: 26-5-2026

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 2 - LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Ngô Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Lê Văn Hoàng.
2. Lưu Văn Lợi.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Rung K’ Tuấn; Thư ký Toà án nhân dân khu vực 2-Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2-Lâm Đồng tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Tuyết Sương; Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 2-Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2026/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm: 1956; địa chỉ: **thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng**. (có mặt).

- Bị đơn: bà **Võ Thị Á**, sinh năm: 1981; địa chỉ: **Xóm C, xã T, tỉnh Lâm Đồng**. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/12/2024, biên bản lấy lời khai và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ** trình bày:

Diện tích đất 2.281m² thuộc thửa 510 tờ bản đồ 22 (2013) tại **xã T, tỉnh Lâm Đồng** đã được sở tài nguyên, môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 cho bà **Nguyễn Thị Đ**, có nguồn gốc do bà **Nguyễn Thị Đ** khai phá khoảng năm 1982. Sau khi khai phá đất, bà **Nguyễn Thị Đ** sử dụng đất liên tục từ năm 1982 đến nay. Ranh giới đất trước đây với chủ sử dụng đất liền kề là bờ keo. Quá trình bà **Nguyễn Thị Đ** làm nhà thì hàng keo chết đi. Giáp ranh đất bà **Nguyễn Thị Đ** là bà **Võ Thị Á** sử dụng. Quá trình sử dụng, khi đo đất để xây công nhà thì bà **Nguyễn Thị Đ** biết được bà **Võ Thị Á** lấn chiếm, sử dụng khoảng 50m² đất của bà. (mặt tiền đường nhựa 60Cm x chiều dài theo lô đất). Bà yêu cầu bà **Võ Thị Á** trả lại cho bà diện tích đất 50m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đo vẽ diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn, sau khi có kết quả đo vẽ, bà **Nguyễn Thị Đ** thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu bà **Võ Thị Á** trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm theo họa đồ đo vẽ là 27.4m².

Theo biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2025, biên bản hoà giải, lời khai tại phiên tòa bị đơn bà **Võ Thị Á trình bày:**

Bà là chủ sử dụng diện tích đất 248.4m² thuộc thửa 920 tờ bản đồ 22 tại xã T, tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc diện tích đất do bố bà **Võ Thị Á** là ông **Võ Trường S** tặng cho vào năm 2023. Toàn bộ diện tích đất này là của cá nhân bà **Võ Thị Á**, không liên quan tới chồng bà là ông **Cao Văn C**. Ranh giới đất giữa diện tích đất bà đang sử dụng với bà **Nguyễn Thị Đ** đã được xây tường trước khi bố bà cho bà. Xây khoảng năm 2021 (phần dưới là đá, phần trên kéo lưới B.40) .

Đến năm 2024 bà **Nguyễn Thị Đ** tự ý dỡ một phần hàng rào của bà để bà **Nguyễn Thị Đ** làm sân. Khi bà đi làm về thì bà không cho bà **Nguyễn Thị Đ** làm vì phần đất bà **Nguyễn Thị Đ** dự định làm sân đã lấn sang phần đất của bà sử dụng.

Hình thể đất bà sử dụng có hình thang, phần tiếp giáp mặt đường là cạnh ngắn. Do nhà nước mở rộng làn đường nên hiện nay phần đất mặt đường bà có tăng lên 0.6m.

Hình thể đất bà **Nguyễn Thị Đ** thì ngược lại, nên khi mở đường thì phần chiều dài mặt đường của đất bà **Nguyễn Thị Đ** bị thu hẹp lại nên cho rằng bà lấn chiếm.

Bà **Võ Thị Á** xác định bà sử dụng đúng vị trí, diện tích đất bà được bố cho và được nhà nước cấp sổ. Qua yêu cầu của bà **Nguyễn Thị Đ** yêu cầu bà trả 27,4m² đất thì bà không đồng ý.

Ngoài ra bà **Võ Thị Á** không trình bày gì thêm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Thẩm phán chấp hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng người tham gia tố tụng, tổng đạt các giấy tờ cho đương sự đúng theo quy định. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ**, Buộc bà **Võ Thị Á** có nghĩa vụ giao trả cho bà **Nguyễn Thị Đ** 27,4m² đất (15,3m² ONT, 12,1m² CLN), trong đó có 9,1m² thuộc lộ giới được công nhận

thuộc một phần diện tích thửa số 510 tờ bản đồ 22 (2013) nay là tờ bản đồ 74, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xuất phát từ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Võ Thị Ánh . Bà Nguyễn Thị Đ cho rằng trong quá trình sử dụng đất bà Võ Thị Á sử dụng 27.4m² của bà Nguyễn Thị Đ nên bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị Á giao trả lại cho bà 27.4m².

Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ với bị đơn bà Võ Thị Ánh . Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng theo khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị Đ cho rằng, Diện tích đất 2.281m² thuộc thửa 510 tờ bản đồ 22 (2013) tại xã T có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Đ khai phá khoảng năm 1982. Quá trình sử dụng đất liên tục từ năm 1982 đến nay. Ranh giới đất trước đây là bờ keo. Hiện nay hàng keo không còn. Giáp ranh đất bà là phần đất bà Võ Thị Á sử dụng. Quá trình sử dụng thì bà Võ Thị Á lấn chiếm, sử dụng 27.4m² của bà. Bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu bà Võ Thị Á trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm theo hoạ đồ đo vẽ là 27.4m².

Bản thân bà Võ Thị Á cho rằng: Bà là chủ sử dụng diện tích đất 248.4m² thửa 920 tờ bản đồ 22 tại xã T. Nguồn gốc diện tích đất này do bố bà là ông Võ Trường S tặng cho vào năm 2023. Ranh giới đất giữa diện tích đất bà đang sử dụng với bà Nguyễn Thị Đ đã được xây tường trước khi bố bà cho bà. Xây khoảng năm 2021 (phần dưới là đá, phần trên kéo lưới B.40).

Đến năm 2024 bà Nguyễn Thị Đ tự ý dỡ một phần hàng rào của bà để làm sân. Bà không cho bà Nguyễn Thị Đ làm sân trong diện tích đất này vì phần đất bà Nguyễn Thị Đ dự định làm sân đã lấn sang phần đất của bà sử dụng.

Hình thể đất bà sử dụng có hình thang, phần tiếp giáp mặt đường là cạnh ngắn. Do nhà nước mở rộng làn đường nên hiện nay phần đất mặt đường bà có tăng lên 0.6m.

Hình thể đất bà Nguyễn Thị Đ thì ngược lại, nên khi mở đường thì phần chiều dài mặt đường của đất bà Nguyễn Thị Đ bị thu hẹp lại nên cho rằng bà lấn chiếm.

Bà xác định bà sử dụng đúng vị trí, diện tích đất bà được bố cho và được nhà nước cấp sổ. Qua yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu bà trả 27.4m² đất

thì bà không đồng ý.

Xét yêu cầu của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu bà Võ Thị Á giao trả 27,4m² đất.

Quá trình giải quyết, nguyên đơn đã đề nghị đo vẽ để xác định lại diện tích đất thửa 510 tờ bản đồ 22 (2013) tại xã T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ và diện tích đất thuộc thửa 920 tờ bản đồ số 22 (2013) nay là tờ bản đồ số 74 tại xã T. Kết quả đo vẽ ngày 23/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác định phần đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Võ Thị Á có diện tích 27,4m² (15,3m² ONT, 12,1m² CLN), trong đó có 9,1m² thuộc lộ giới được công nhận thuộc một phần diện tích thửa số 510 tờ bản đồ 22 (2013) nay là tờ bản đồ 74, xã T, tỉnh Lâm Đồng đã cấp GCN số CH 545229 ngày 17/4/2017 mang tên Nguyễn Thị Đ tại thời điểm xác minh bà Võ Thị Á đang quản lý sử dụng. Bản thân bị đơn bà Võ Thị Á không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh 27,4m² đất thuộc quyền sử dụng của bà. Do vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, buộc bà Võ Thị Á phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Đào P diện tích 27,4m² là phù hợp quy định pháp luật.

Về giá trị đất tranh chấp: Theo chứng thư thẩm định giá số 090/2026/153 ngày 30/3/2026 của Công ty cổ phần T: phần diện tích đất tranh chấp có giá trị 144.425.400 đồng (5.271.000đồng/m² x 27,4m²).

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ đã nộp 18.468.000 đồng chi phí tố tụng. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng. Do bà Nguyễn Thị Đ đã nộp toàn bộ chi phí tố tụng nên buộc bị đơn bà Võ Thị Á phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ chi phí tố tụng là 18.468.000 đồng.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Võ Thị Á phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần diện tích đất phải trả lại cho nguyên đơn là 27,4m² x 5.271.000đồng/m² = 144.425.400 đồng x 5% = 7.221.270 đồng. (làm tròn 7.221.000 đồng).

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013;
- 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 nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ** với bị đơn bà **Võ Thị Á** về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1 Buộc bị đơn bà **Võ Thị Á** trả lại cho nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ** diện tích đất 27,4m² (15,3m² ONT, 12,1m² CLN), trong đó có 9,1m² thuộc lộ giới được công nhận thuộc một phần diện tích thửa số 510 tờ bản đồ 22 (2013) nay là tờ bản đồ 74, xã T, tỉnh Lâm Đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 545229 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 17/4/2017 cho bà **Nguyễn Thị Đ**. (Có hoạ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà **Võ Thị Á** phải trả cho bà **Nguyễn Thị Đ** 18.468.000 đồng (mười tám triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn đồng) chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Buộc bà **Võ Thị Á** phải chịu 7.221.000 đồng (bảy triệu hai trăm hai mươi một nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND KV2- Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.



Ngô Anh Tuấn