

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 13 – LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Thanh Trúc Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1-Ông Bùi Tấn Khoa

2-Bà Phạm Thị Bích Lệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Đa Văn Thắng-Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Thủy -Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022, về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐXXST-DS ngày 15/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/QĐST-DS ngày 28/7/2025 và Quyết định Tạm ngừng phiên tòa số 05/2025/QĐST-DS ngày 28/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TN

Địa chỉ: Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thanh Th, sinh năm 1965 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố 1, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Bà Hà Thị Ph, sinh năm 1967 (vắng mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn - Công ty TN trình bày:** Vào năm 2008, Công ty TN được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận chấp thuận cho thác quyền sử dụng đất sộc DE 460557,

cấp ngày 05/10/2011, với diện tích là: 92.186.5m². Căn cứ theo Quyết định số 1748/QĐ- UBND ngày 02/7/2008 và Quyết định số: 3907/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận điều chỉnh thu hồi diện tích 5.622,7m², thì diện tích đất thực tế hiện nay Công ty TN được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận cho thuê là: 86,563,8m² để sử dụng xây dựng nhà máy sản xuất gạch Ceramic theo chủ trương đã được phê duyệt của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận. Từ năm 2015 đến nay vợ chồng bà Hà Thị Ph đã chiếm diện tích quyền sử dụng đất là: 1.813.3m² để sử dụng bất hợp pháp, không được sự đồng ý của Công ty TN. Trong khi đó, Công ty chúng tôi hàng năm phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo đúng quy định của Địa phương và Luật Đất đai với toàn bộ diện tích đất đã thuê của Nhà nước. Việc lấn chiếm trên đã được nhiều cấp có thẩm quyền giải quyết, nhưng vợ chồng bà Hà Thị Ph vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất lấn chiếm trên. Tiếp theo vào ngày 28 tháng 5 năm 2020, Hội đồng hòa giải thị trấn S đã hòa giải về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nói trên nhưng không thành.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất tranh chấp; Qua đó, xác định: Diện tích đất tranh chấp giữa Công ty TN với vợ chồng bà Hà Thị Ph là 978,1m² (S2, theo Bản đồ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Bắc Bình cung cấp ngày 16/7/2024).

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng giải quyết buộc bà Hà Thị Ph, ông Nguyễn Văn E trả lại diện tích đất 978,1m² tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Tuy nhiên, sau đó UBND tỉnh Lâm Đồng có văn bản xác định: Trong tổng số 978,1m² đất tranh chấp chỉ có 263,9m² đất nằm trong giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty TN. Do đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bà Hà Thị Ph, ông Nguyễn Văn E trả lại 263,9m² đất tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43 (Theo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 08/9/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng cung cấp) cho Công ty TN.

*** Bị đơn – bà Hà Thị Ph trình bày:** Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì diện tích đất tranh chấp gia đình Bà quản lý sử dụng từ trước đến nay.

*** Quá trình giải quyết vụ án-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn trình bày:** Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị áp dụng:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà Hà Thị Ph, ông Nguyễn Văn E trả lại diện tích 263,9m² đất tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43 (*Theo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 08/9/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng cung cấp*) cho Công ty TN.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu và ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện buộc bà Hà Thị Ph, ông Nguyễn Văn E trả 263,9m² đất tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng cho Công ty TN. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng.

[1.2] Về việc vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo nguyên đơn: Vợ chồng bà Hà Thị Ph đã lấn chiếm đất của Công ty TN 263,9m². Vì vậy, Công ty TN yêu cầu vợ chồng bà Hà Thị Ph phải trả lại cho Công ty TN.

Bị đơn bà Hà Thị Ph: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TN, vì diện tích đất tranh chấp gia đình Bà quản lý sử dụng từ trước đến nay.

Xét ý kiến của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Văn bản số 1296/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 12/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, thì diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BE 460557 ngày 05/10/2011 được cấp cho Công ty TN là đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trên cơ sở được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 999356 ngày 05/9/2008; AO 703645 ngày 19/3/2009; AO 703646 ngày 19/3/2009; AP 339926 ngày 11/6/2009; AP 933294 ngày 09/12/2009 với tổng diện tích 92186,5m² do UBND tỉnh Bình Thuận cấp cho Công ty TN. Diện tích đất tranh chấp 263,9m² nằm trong diện tích đất đã cấp cho Công ty TN.

Bị đơn bà Hà Thị Ph cho rằng diện tích đất tranh chấp gia đình bị đơn quản lý sử dụng từ trước đến nay, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì liên quan đến đất tranh chấp, nên không có căn cứ để xem xét.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Diện tích đất tranh chấp 263,9m² tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43 (*Theo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 08/9/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng cung cấp*) là một phần diện tích đất đã được UBND tỉnh Bình Thuận cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 460557, ngày 05/10/2011 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty TN. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có ý kiến tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy, đây là ý kiến tự nguyện của nguyên đơn, không bị ai ép buộc, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên ghi nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Xét ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát: Hội đồng xét xử nhận thấy, ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TN. Buộc bà Hà Thị Ph, ông Nguyễn Văn E trả lại Diện tích đất tranh chấp 263,9m² tọa lạc tại thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43 (*Theo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 08/9/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng cung cấp*) cho Công ty TN.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TN phải chịu 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) tiền chi phí tố tụng, nguyên đơn đã nộp đủ.

4. Về án phí:

- Bà Hà Thị Ph phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Công ty TN 7.500.000 đồng (*Bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên thu số 0006516 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – tỉnh Lâm Đồng).

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (26/9/2025); 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 bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 13 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Thanh Trúc Tuyên