TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 61/2026/DS-ST Ngày 24-4-2026 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận 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 tòa: bà Lê Thị Thanh Vũ

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Ông Võ Khắc Chương

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Tuyết Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023, về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 223/2026/QĐXXST-DS ngày 25/02/2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 37/2026/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026 và thông báo dời ngày xét xử số 01/2026/TB-TA ngày 10/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1984; địa chỉ: B L, tổ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Văn K, sinh năm 1992 (theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2023) và ông Lâm Minh T, sinh năm 1997 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/2026); cùng địa chỉ: B Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng,

2. Bị đơn: ông Phùng Duy S, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: G Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Dương Đình N, sinh năm 1974; địa chỉ: Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hồ Chắn D và bà Trần Chi D1, sinh năm 1966; địa chỉ: B L, tổ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Ông Huỳnh Minh H1, sinh năm 1992 và bà Phùng Thị Thái H2, sinh năm 1996; địa chỉ: đường A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Bà Ngô Thị Y; địa chỉ: 6 Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn có mặt; đại diện bị đơn có mặt; tất cả người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 24/3/2022, bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và đại diện theo uỷ quyền của bà P trình bày:

Năm 2007, bà Nguyễn Thị P nhận chuyển nhượng của bà Y thửa đất số 848, tờ bản đồ số 44, diện tích 105m² toạ lạc tại khu phố A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 057360 cấp ngày 03/7/2007 đứng tên bà Nguyễn Thị P. Sau khi tách thửa đất để chuyển nhượng cho bà P, phần diện tích đất còn lại được bà Y chuyển nhượng cho ông Hồ Chắn D2 và bà Trần Chi D1. Phần diện tích đất này là thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 44, diện tích 195,3m² toạ lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 890298 cấp ngày 18/02/2022 đứng tên ông Hồ Chắn D2, bà Trần Chi D1.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D, bà D1 tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất này cho vợ chồng ông S, bà H. Hai bên có lập và ký Giấy bán đất và nhà ngày 29/11/2021. Tuy nhiên, thửa đất chuyển nhượng được ghi trong giấy bán đất và nhà nêu trên lại có chiều rộng 13,8m, chiều dài 24m (khoảng 314m² theo Kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ), trong khi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chiều rộng chỉ có 9,7m và chiều dài khoảng 20m (tương ứng với 195,6m2). Như vậy, ông D, bà D1 đã chuyển nhượng vượt quá

phần diện tích. Năm 2007, bà Nguyễn Thị P nhận chuyển nhượng của bà Y thửa đất số 848, tờ bản đồ số 44, diện tích 105m² toạ lạc tại khu phố A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 057360 cấp ngày 03/7/2007 đứng tên bà Nguyễn Thị P. Sau khi tách thửa đất để chuyển nhượng cho cho bà P, phần diện tích đất còn lại được bà Y chuyển nhượng cho ông Hồ Chắn D2, bà Trần Chi D1. Phần diện tích đất này là thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 44, diện tích 195,3 m² toạ lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 890298 cấp ngày 18/02/2022 đứng tên ông Hồ Chắn D2, bà Trần Chi D1.

Hành vi chuyển nhượng vượt quá phần diện tích đất được phép chuyển nhượng này đã dẫn đến việc vợ chồng ông S, bà H sau khi nhận chuyển nhượng đã trực tiếp sử dụng toàn bộ phần diện tích khoảng 314m² nêu trên. Hai ông bà còn xây hàng rào lấn sang phần diện tích đất của bà P. Cụ thể, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, phần diện tích mà vợ chồng ông S, bà H lấn sang là 73,2m². Bà P đã thông báo với ông S, bà H và yêu cầu dừng việc xây hàng rào để bà có thể sử dụng phần diện tích của mình theo đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tuy nhiên phía ông S, bà H không đồng ý với yêu cầu của bà P mà vẫn tiếp tục xây hàng rào trên phần đất của bà.

Vì vậy, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 057360 cấp ngày 03/7/2007 đứng tên bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 848, tờ bản đồ số 44, diện tích 105m² toạ lạc tại khu phố A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 890298 cấp ngày 18/02/2022 đứng tên ông Hồ Chắn D2, bà Trần Chi D1 đối với thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 44, diện tích 195,3m² toạ lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngày 05/9/2022, hoạ đồ ghi chú ngày 22/8/2023, hoạ đồ ghi chú ngày 11/12/2025 đối với tờ bản đồ địa chính số D, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, thì ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng và xây dựng một số công trình trên phần diện tích giáp ranh với thửa đất của bà P. Theo kết quả đo đạc, phần diện tích tranh chấp là 73,2m². Phần diện tích này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P, nằm ngoài phạm vi thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 44, diện tích 195,3m² đã được cấp giấy chứng nhận cho bà H.

Vì vậy, bà P yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà H trả lại diện tích đất 73,2m²; tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc trên đất để trả lại mặt bằng cho bà P.

Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 50.000.000đồng để tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc trên đất.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngày 05/9/2022, hoạ đồ ghi chú ngày 22/8/2023, hoạ đồ ghi chú ngày 11/12/2025 đối với tờ bản đồ địa chính số D, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và đề nghị Toà án căn cứ vào kết quả đo đạc nêu trên và Chứng thư thẩm định giá

số 009/2025/122604 của công ty cổ phần T2 cung cấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 1463/195,3m², tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại đường A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 890298 ngày 18/02/2022 đã được cập nhật tại trang IV ngày 06/4/2022 về việc đứng tên người sử dụng bà Nguyễn Thị H. Trên đất có một căn nhà xây cấp 4, diện tích khoảng 100m². Nguồn gốc thửa đất trên do bà H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hồ Chắn D3, bà Trần Chi D1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2651, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 30/11/2021.

Ngoài thửa đất số 1463 có chiều ngang giáp đường A là 9,7m, bà H còn nhận chuyển nhượng thêm phần đất diện tích 98,4m² liền kề thửa đất số 1463 từ ông D3, bà D1 có chiều ngang giáp đường A là 4,1m, chiều dài là 24m. Phần đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng thửa đất số 1463 và phần đất diện tích 98,4m² giữa hai bên được lập thành Giấy bán đất và nhà viết tay ngày 29/11/2021 có chữ ký của bà H và ông D, bà D1.

Khi ông S, bà H tiếp quản lô đất gồm thửa đất số 1463 và phần đất diện tích 98,4m² thì hiện trạng lô đất có ranh giới ổn định, rõ ràng là hàng rào bằng sắt bao quanh lô đất. Bà Nguyễn Thị P là chủ sử dụng thửa đất số 848/105m², tờ bản đồ số 44 nằm ở vị trí phía bắc và liền kề với lô đất của ông S, bà H. Căn nhà của bà P xây dựng trên thửa đất số 848 nằm ở vị trí giáp với ranh giới giữa lô đất của ông S, bà H với thửa đất số 848.

Bên cạnh đó ngày 07/12/2021 ông D2, bà D1 cùng bà H cùng nhau lập giấy xác nhận giáp ranh với những người sử dụng đất liền kề lô đất trên là bà Ngô Thị Y, ông Phan Xuân K1 và bà Nguyễn Thị L, bà P, ông D2, bà D1, bà H và bà P thống nhất ranh giới giữa lô đất của bà H với thửa đất số 848 của bà P là căn nhà của bà P. Bà P cũng đã ký vào Giấy xác nhận giáp ranh này.

Sau đó ông S, bà H đã quản lý, sử dụng lô đất trên theo đúng ranh giới; tuy nhiên bà P lại ra ngăn cản không cho ông S, bà H sử dụng phần đất giáp với đất bà P. Hành vi ngăn cản của bà P gây ảnh hưởng đến quyền sử dụng lô đất trên của ông S, bà H.

Bà Nguyễn Thị P khởi kiện ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông S, bà H có trách nhiệm trả cho bà P diện tích đất 75m² thuộc một phần thửa đất số 848, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì ông S, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P, bởi lẽ phần diện tích đất 75m² bà H

đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hồ Chắn D3, bà Trần Chi D1 chứ không phải do ông S, bà H lấn chiếm đất của bà P.

Ông S, bà H nhận được kết quả đo đạc ngày 05/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì phần diện tích đất tranh chấp là 73,2m² thuộc một phần thửa đất số 848, 1462, cùng tờ bản đồ số 44 thì phần diện tích 73,2m² trên là phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông S, bà H nhận chuyển nhượng từ ông D2, bà D1 và đang quản lý, sử dụng. Nay, vợ chồng ông S, bà H có yêu cầu phản tố, yêu cầu:

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị P đối với diện tích 73,2m² thuộc một phần thửa đất số 848, 1462 cùng tờ bản đồ số 44 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận quyền sử dụng đất của ông bà đối với diện tích 73,2m² thuộc một phần thửa đất số 848, 1462 cùng tờ bản đồ số 44 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngày 05/9/2022, hoạ đồ ghi chú ngày 22/8/2023, hoạ đồ ghi chú ngày 11/12/2025 đối với tờ bản đồ địa chính số D, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và đề nghị Toà án căn cứ vào kết quả đo đạc nêu trên và Chứng thư thẩm định giá số 009/2025/122604 của công ty cổ phần T2 cung cấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày yêu cầu: bà H nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Chắn D, bà Trần Chi D1 thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 44, diện tích 195,3m², theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 18/3/2022 và đã được cập nhật sang tên theo quy định; khi nhận chuyển nhượng, ngoài diện tích 195,3m² đã được cấp giấy chứng nhận, còn có một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận theo giấy viết tay ngày 29/11/2021, trong đó có ghi chiều rộng khoảng 13,8m và chiều dài khoảng 24m. Bị đơn cho rằng phần diện tích 73,2m² đang tranh chấp là phần đất thuộc thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên và nguyên đơn đã ký giáp ranh cho ông D, bà D1 vào ngày 07/12/2021 nên không có căn cứ buộc bị đơn trả đất; đồng thời bị đơn yêu cầu phản tố, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị P đối với phần diện tích tranh chấp và công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đối với diện tích 73,2m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Minh H3, bà Phùng Thị Thái H2 có văn bản trình bày: thửa đất số 1463, diện tích 195,3m², tờ bản đồ số 44 cùng diện tích đất tranh chấp là 73,2m² thuộc một phần thửa đất số 848, 1462, cùng tờ bản đồ số 44 và ngôi nhà trên đất tại đường A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng do ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H là bố mẹ của ông bà cho vợ chồng

mượn để sinh sống và thay ông S, bà H quản lý, sử dụng. Quyền sử dụng diện tích đất trên và ngôi nhà trên đất vẫn là của ông S, bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P, ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận. Đồng thời ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H, bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Chắn D, bà Trần Chi D1, do bà Trần Chi D1 trình bày: Năm 2016, 2017 bà D1, ông Hồ Chắn D nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn T1, bà Ngô Thị Y phần diện tích đất tại đường A, sau đó năm 2021 ông bà có làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị toàn bộ diện tích đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây bà Y đã chuyển nhượng đất cho ông bà thì có một phần diện tích nhà ở không thuộc trong đất mà bà Y đã được cấp sổ; vì vậy ông bà đã đập toàn bộ căn nhà tiếp giáp với phần nhà của bà Nguyễn Thị P thì mới được chuyển mục đích đất ở và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông bà có chuyển nhượng diện tích 195,3m² thuộc thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 44 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 890298 cấp ngày 18/02/2022 đứng tên ông Hồ Chắn D, bà Trần Chi D1 cho bà Nguyễn Thị H. Khi chuyển nhượng, ông bà chỉ chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 195,3m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 44 tại thị trấn L và có chiều ngang tiếp giáp mặt tiền đường A là 9,7m. Phần còn lại không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông bà nên không có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H. Hiện nay bà Nguyễn Thị P khởi kiện bà Nguyễn Thị H, ông Phùng Duy S đối với diện tích đất đang tranh chấp tại một phần thửa 1463, tờ bản đồ số 44 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; phần diện tích vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H là diện tích đất 195,3m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 44 tại thị trấn L và có chiều ngang tiếp giáp mặt tiền đường A là 9,7m; ngoài ra không có chuyển nhượng diện tích đất nào khác tại đường A

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thu thập họa đồ kỹ thuật, họa đồ ghi chú phần diện tích nhà ở ngày 22/8/2023, họa đồ chú thích bổ sung ngày 11/12/2025; tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, cụ thể:

-Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.

Buộc ông Phùng Duy S và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị P diện tích đất 73,2m², thuộc một phần thửa đất số 848, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Vị trí, ranh giới, kích thước, hình thể diện tích đất phải giao trả được xác định theo kết quả đo đạc ngày 05/9/2022, họa đồ ghi chú phần diện tích nhà ở ngày 22/8/2023 và họa đồ chú thích bổ sung ngày 11/12/2025.

+ Về công trình, vật kiến trúc trên đất: buộc ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc nằm trên diện tích đất 73,2m² nêu trên, gồm phần nhà ở, kho tôn, hàng rào, cổng, hệ thống thoát nước, giếng đào và các vật kiến trúc khác nếu có nằm trong phạm vi diện tích đất phải trả.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị P hỗ trợ cho ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H số tiền 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng) để tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc trên đất.

+ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị P đối với diện tích đất tranh chấp và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 73,2m² nêu trên.

+ Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích đất 73,2m²; bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn và công

nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: tài sản tranh chấp là bất động sản tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng và bị đơn có địa chỉ cư trú tại: xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 2 - Lâm Đồng.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: tất cả người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên cần căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu của đương sự:

[2.1] Xét nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: bà Nguyễn Thị P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Ngô Thị Y đối với thửa đất số 848, tờ bản đồ số 44, diện tích 105m², đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Việc nhận chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận, đăng ký, chỉnh lý và bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 057360 ngày 03/7/2007. Từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận cho đến khi phát sinh tranh chấp, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà P bị thu hồi, hủy bỏ, điều chỉnh hoặc bị cơ quan có thẩm quyền xác định là cấp sai. Do đó, quyền sử dụng đất của bà P đối với thửa đất số 848 là quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận và được pháp luật bảo vệ.

[2.2] Đối với phía bị đơn, bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Chắn D, bà Trần Chi D1 thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 44, diện tích 195,3m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng và đã được cập nhật sang tên theo quy định. Hợp đồng công chứng không thể hiện nội dung ông D, bà D1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích 73,2m² đang tranh chấp hoặc bất kỳ phần diện tích đất nào khác ngoài phạm vi diện tích 195,3m² đã được cấp giấy chứng nhận.

Bị đơn cung cấp giấy bán đất và nhà viết tay ngày 29/11/2021 có ghi "ông Hồ Chắn D, bà Trần Chi D1 có bán cho ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H 01 lô đất

với nhà ở số A A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, với chiều rộng khoảng 13,8m, chiều dài khoảng 24m". Và bị đơn khai rằng khi nhận chuyển nhượng đất của ông D, bà D1 thì ngoài diện tích 195,3m² đã được cấp giấy chứng nhận, bà H còn nhận chuyển nhượng thêm phần đất liền kề chưa có sổ tương ứng 73,2m² theo kết quả đo đạc mà hiện nay các bên đang tranh chấp và một phần diện tích chưa cấp giấy chứng nhận ở phía sau nữa. Tuy nhiên, tài liệu này không thể hiện rõ số thửa, tờ bản đồ, diện tích cụ thể, tứ cận, mốc giới, tọa độ hoặc sơ đồ vị trí của phần đất được cho là chuyển nhượng thêm, cũng không có căn cứ xác định phần đất ghi trong giấy viết tay chính là diện tích 73,2m² đang tranh chấp. Mặt khác, chính bị đơn cũng xác định phần đất ngoài diện tích 195,3m² là phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Ngoài ra, bị đơn cho rằng tại giấy xác nhận giáp ranh ngày 07/12/2021, khi ông Hồ Chấn D4, bà Trần Chi D1 làm thủ cấp giấy chứng nhận thì bà P đã ký giáp ranh: "phía bắc giáp nhà bà Nguyễn Thị P" nên đất của ông D4, bà D1 giáp với căn nhà bà P. Hội đồng xét xử xét thấy việc ký giáp ranh, nếu có, chỉ là sự xác nhận hiện trạng ranh giới phục vụ việc lập hồ sơ liên quan đến thửa đất liền kề tại thời điểm đó. Tại phiên toà, bà P khai khi bà ký giáp ranh cho ông D4 bà D1 thì bà chỉ ký xác nhận thửa đất của bà giáp với thửa đất của ông D4, bà D1, không phải là giáp căn nhà. Còn bà Trần Chi D1 trình bày nguồn gốc đất do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn T1 và bà Ngô Thị Y từ năm 2016, 2017. Đến năm 2021, ông bà thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị thì phát hiện một phần nhà ở không nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã tháo dỡ phần nhà tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị P để được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích 195,3m² thuộc thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 44 tại thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 890298 cấp ngày 18/02/2022, có chiều ngang tiếp giáp đường A là 9,7m. Ông bà xác định chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, ngoài ra không có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nào khác; đối với diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời, theo giấy bán đất và nhà viết tay ngày 29/11/2021 có ghi "số sử dụng chỉ có 9m70 (195,3m2).

Đồng thời, giấy xác nhận giáp ranh này được thực hiện ngày 07/12/2021, khi ông D4 bà D1 làm thủ tục cấp đổi giấy nhận quyền sử dụng diện tích đất 195,3m²

thuộc thửa 1463, tờ bản đồ số 44 tại thị trấn L, sau này chuyển nhượng cho bà H, ông S.

[2.4] Căn cứ kết quả đo đạc ngày 05/9/2022, họa đồ ghi chú ngày 22/8/2023, họa đồ chú thích bổ sung ngày 11/12/2025, diện tích đất tranh chấp được xác định là 73,2m², có vị trí, ranh giới, hình thể cụ thể trên thực địa. Các tài liệu đo đạc, họa đồ và hồ sơ địa chính thể hiện diện tích 73,2m² thuộc một phần thửa đất số 848, 1462, tờ bản đồ số 44(CL2014), thị trấn L tương ứng với một phần thửa đất số 848, tờ bản đồ số 44 (2001); thuộc quyền sử dụng đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, đồng thời nằm ngoài phạm vi thửa đất số 1463, diện tích 195,3m² đã được cấp giấy chứng nhận cho bà H.

[2.5] Từ các phân tích trên, có đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Thị P là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp 73,2m²; bị đơn không cung cấp được tài liệu có giá trị pháp lý chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích này, không chứng minh được bên chuyển nhượng có quyền định đoạt phần đất tranh chấp, cũng không chứng minh được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà P là trái pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà P về việc buộc ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích đất 73,2m² là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị P đối với diện tích tranh chấp và công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đối với diện tích 73,2m² là không có căn cứ. Bị đơn không chứng minh được việc cấp giấy chứng nhận cho bà P sai trình tự, thủ tục, sai đối tượng, sai nguồn gốc đất hoặc vi phạm pháp luật; đồng thời cũng không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp của mình đối với phần đất này. Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Về công trình, vật kiến trúc trên đất: theo họa đồ ghi chú phần diện tích nhà ở và họa đồ chú thích bổ sung, trên phần diện tích đất tranh chấp có một phần công trình, vật kiến trúc của bị đơn, gồm phần nhà ở, kho tôn, hàng rào, cổng, hệ thống thoát nước, giếng đào, trụ cổng và các vật kiến trúc khác nằm trong phạm vi đất tranh chấp. Do diện tích 73,2m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích này nên bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đất để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50.000.000đồng để tháo dỡ, di dời công trình. Xét thấy sự tự nguyện này không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí tố tụng là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá theo quy định.

Bị đơn ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H tạm ứng và đã thanh quyết toán xong số tiền chi phí tố tụng đối với yêu cầu thẩm định giá của bị đơn là 23.500.000đồng (hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị P tạm ứng và đã thanh quyết toán xong số tiền chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá nên buộc ông S, bà H phải trả lại cho nguyên đơn bà P số tiền 31.863.000đồng (ba mươi mốt triệu tám trăm sáu mươi ba ngàn đồng).

[6] Về án phí: bị đơn phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[7] Đối với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165, Điều 203; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 175 và 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 95, 97, 98, 100, 166, 167, 170, 188 và 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.

Buộc ông Phùng Duy S và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị P diện tích đất 73,2m², thuộc một phần thửa đất số 848, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Vị trí, ranh giới, kích thước, hình thể diện tích đất phải giao trả được xác định theo kết quả đo đạc ngày 05/9/2022, họa đồ ghi chú phần diện tích nhà ở ngày 22/8/2023 và họa đồ chú thích bổ sung ngày 11/12/2025 (có hoạ đồ kèm theo bản án).

2. Về công trình, vật kiến trúc trên đất: buộc ông Phùng Duy S và bà Nguyễn Thị H tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc nằm trên diện tích đất 73,2m² nêu trên, gồm phần nhà ở, kho tôn, hàng rào, cổng, hệ thống thoát nước, giếng đào và các vật kiến trúc khác nếu có nằm trong phạm vi diện tích đất phải trả.

Sau khi tháo dỡ, di dời, ông Phùng Duy S và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ giao trả mặt bằng đất cho bà Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị P hỗ trợ cho ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H số tiền 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng) để tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc trên đất.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phùng Duy S và bà Nguyễn Thị H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị P đối với diện tích đất tranh chấp và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng Duy S, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 73,2m² nêu trên.

4. Về chi phí tố tụng: ông Phùng Duy S và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho nguyên đơn bà P số tiền 31.863.000đồng (ba mươi mốt triệu tám trăm sáu mươi ba ngàn đồng)

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Phùng Duy S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 600.000đồng (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000đồng đã tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008135 ngày 30/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 2 – Lâm Đồng). Ông S, bà H phải nộp thêm 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2 Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 5.000.000đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007485 ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 2 – Lâm Đồng).

6. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (24/4/2026); những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể

từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

7. Về nghĩa vụ thi hành án: 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, 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;
- VKS nhân dân Khu vực 2 – Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Lê Thị Thanh Vũ