

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15 – LÂM ĐỒNG,
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 10/2026/DS-ST
Ngày: 23/01/2026
V/v: “Tranh chấp đất đai”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 – LÂM ĐỒNG**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Quang và ông Lữ Duy Minh

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phan Thái Hậu - Thư ký Tòa án;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng (Trụ sở chính) tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 162/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về việc: “Tranh chấp đất đai”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 832/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 934/2025/QĐ-DS ngày 26/12/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Bùi Văn M**, sinh năm: 1979 (*Vắng mặt*)

Ông **Bùi Văn N**, sinh năm 1981 (*Có mặt*)

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh L.

Đại diện theo ủy quyền của ông N:

Ông **Trần Quốc H**, sinh năm 1975 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Số B, Thôn B, xã H, tỉnh L

Theo Giấy ủy quyền được công chứng ngày 15/01/2026, số công chứng 256/2026/CCGD tại Văn phòng C.

- *Bị đơn:* Bà **Trần Thị Lệ H1**, sinh năm: 1984 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ thường trú: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh ĐN (Nay là xã Đ, tỉnh L);

Nơi ở hiện tại: Thôn A, xã H, tỉnh L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Phan Tuấn Đ**, sinh năm 1968 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ thường trú: 38/3 P, L, Đ, tỉnh Đ (Nay là xã L, tỉnh Đ)

Địa chỉ hiện nay: Thôn A, xã H, tỉnh L.

2. Ngân hàng N1

Địa chỉ: Số B L, phường G, thành phố HN

Đại diện hợp pháp: Ông **Hà Huy T**, sinh năm: 1979 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn M, xã H, tỉnh L.

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng N1 chi nhánh H2, Bình Thuận, số I Đường B, thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/11/2020, nguyên đơn ông Bùi Văn M và ông Bùi Văn N thống nhất trình bày:* Ông M và ông N là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331, tờ bản đồ số 21, diện tích 211m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận cũ do Ủy ban nhân dân huyện H cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 537803 cho ông Bùi Văn M và số BO 537805 cho ông Bùi Văn N cùng ngày 14/10/2013 (*Từ đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 537805 và BO 537803*). Ông M và ông N là đồng sở hữu đối với quyền sử dụng đất nói trên. Bà Trần Thị Lê H1 là chủ sử dụng đất liền kề, giáp ranh thửa đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn về phía bắc. Quá trình sử dụng bà H1 đã lấn chiếm của nguyên đơn diện tích đất 5,4m². Do đó, nguyên đơn khởi kiện đề nghị bà H1 phải trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 5,4m²

Sau khi có kết quả đo đạc, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà H1 và ông Đ phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 9,7m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 25/8/2021. Trường hợp không thể trả lại diện tích đất đã lấn chiếm thì đề nghị bà H1 và ông Đ phải hoàn trả lại giá trị theo kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải lần hai, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu bà H1 phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với 9,7m² bị lấn chiếm là 115.226.300đ (Một trăm mười lăm triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm đồng)

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên. Nguyên đơn ông M vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có ý kiến thay đổi yêu cầu khởi kiện đã trình bày trước đó.

- *Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không chấp hành và không có ý kiến gửi cho Tòa án.*

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Tuấn Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng không chấp hành. Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 16/01/2026, ông Đ trình bày ý kiến:* Quyền sử dụng đất có nguồn gốc do bà H1 nhận chuyển nhượng từ người khác, khi nhận chuyển nhượng đã có nhà ở đã cũ

và hàng rào kẽm gai làm ranh giới hai bên. Khi tiến hành xây dựng nhà, ông M và ông N đã chứng kiến việc làm móng xây dựng tường rào, đồng thời bơm nước tại giếng nước thuộc phần đất của bà H1 nhận chuyển nhượng để thợ xây dựng công trình. Từ khi xây dựng đến khi hoàn thành, ông M và ông N đều có mặt, thời gian hoàn thành việc xây dựng đến khi ông M và ông N khởi kiện là 04 năm. Thực tế thửa đất mà bà H1 nhận chuyển nhượng, diện tích phần giáp ranh đường Cách mạng tháng tám chỉ còn 3,6m. Đề nghị Tòa án xác minh làm rõ các vấn đề trên, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và đề nghị tòa án xét xử vắng mặt ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 (Ngân hàng) trình bày:* Ngân hàng được biết nguyên đơn yêu cầu bà H1 phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất bị lấn chiếm 9,7m², theo kết quả định giá thì mỗi m² có giá 11.879.000đ/m². Hiện nay nguyên đơn đang vay Ngân hàng số tiền 130.000.000đ (Một trăm ba mươi triệu đồng), thời điểm nhận nợ là ngày 15/8/2024, ngày đến hạn là 14/8/2027. Dư nợ hiện tại là 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng). Khi vay thì nguyên đơn có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 537803 và BO 537805 bản chính cho Ngân hàng giữ. Ngân hàng cho nguyên đơn vay theo Nghị định 55/2015/NĐ-CP về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn nên các bên không ký hợp đồng bảo đảm đối với quyền sử dụng đất tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi được tiếp cận bản vẽ đất tranh chấp và hồ sơ khởi kiện, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì diện tích đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn sẽ bị giảm 9,7m². Tuy nhiên, Ngân hàng nhận thấy rằng quyền sử dụng đất còn lại sau khi giao cho bị đơn 9,7m² vẫn đảm bảo để thanh toán nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng không có ý kiến gì về hợp đồng vay giữa nguyên đơn và Ngân hàng, cũng không có ý kiến gì đối với nội dung giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân cũ cùng với đại diện UBND thị trấn T cũ và đại diện Chi nhánh Văn phòng Đ1 cũ đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất tranh chấp, theo đó diện tích đất tranh chấp giữa các bên đương sự là **9,7m²** được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 thể hiện trên bản đồ hiện trạng vị trí khu đất. Trên đất tranh chấp có một phần nhà cấp 4C, móng đá chẻ, tường gạch mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic, xây dựng năm 2020; Hàng rào xây gạch cao trên 1,5m, không trát có chiều dài 9,12m

Ngày 29/8/2024, Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản, theo đó kết quả định giá tài sản như sau: Một phần nhà cấp 4C, móng đá chẻ, tường gạch mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic, xây dựng năm 2020 có giá 2.560.000đ/m²; Hàng rào xây gạch cao trên 1,5m, không trát có chiều dài 9,12m có giá 8.208.000đ. Đối với quyền sử dụng đất, Hội đồng định giá 2/3 thành viên biểu quyết quyền sử dụng đất tranh chấp có giá thị trường là 13.000.000đ/m².

Nguyên đơn cung cấp chứng thư thẩm định giá số 275/2025/4849/VFI-02MN.CT ngày 27/5/2025 của Công ty Cổ phần T1 Chi nhánh M1 thể hiện đất trồng cây hàng năm bị tranh chấp có giá 11.879.000đ/m²; Đất ở đô thị có giá 16.790.000đ/m².

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng:
Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, đại diện của Ngân hàng đã thực hiện theo quy định; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tuấn Đ chưa thực hiện đúng quy định.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H1 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất đối với 9,7m² đất trồng cây hàng năm khác là 115.226.300đ (Một trăm mười lăm triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm đồng). Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, nên quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp đất đai” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại xã H, tỉnh Lâm Đồng, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[3] Tại phiên tòa, ông M, bà H1, ông Đ, ông T vắng mặt. Ông M, ông T, ông Đ đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bà H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025 tiến hành xét xử vụ án.

[4] Nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện sau khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025 nên chấp nhận.

[5] Nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị Lệ H1 phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất bị lấn chiếm là $9,7\text{m}^2$. Chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện của mình là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 537805 và BO 537803 do Ủy ban nhân dân huyện H cho ông Bùi Văn M, ông Bùi Văn N đứng tên đồng sở hữu.

[6] Kết quả đo đạc và áp ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cơ quan chuyên môn thể hiện diện tích đất tranh chấp là $9,7\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 25/8/2021 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 537805 và BO 537803 do Ủy ban nhân dân huyện H cho ông Bùi Văn M, ông Bùi Văn N đứng tên đồng sở hữu

[7] Công văn số 1847/UBND-TNMT ngày 24/5/2024 của UBND huyện H xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174647 do UBND huyện H cho hộ ông Bùi B ngày 16/9/2004 là đúng trình tự thủ tục và đúng đối tượng. Nội dung phúc đáp phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp. Ngày 20/7/2013, các đồng thừa kế của ông Bùi B và bà Huỳnh Thị P đã lập văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174647, thoả thuận giao quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn M và ông Bùi Văn N đồng sở hữu. Văn bản thoả thuận được UBND thị trấn T cũ chứng thực theo đúng quy định của pháp luật; thực hiện thoả thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên, ông M và ông N đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 537805 và BO 537803 cùng ngày 14/10/2013 đứng tên đồng sở hữu. Như vậy, trình tự, thủ tục chuyển quyền là hợp pháp; việc thoả thuận phân chia di sản thừa kế đã phát sinh hiệu lực theo Điều 122, Điều 124, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005, do đó, diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 537805 và BO 537803 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Văn M và ông Bùi Văn N. Hơn nữa, diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hiện không có thông báo, quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[8] Trên diện tích đất tranh chấp có một phần nhà cấp 4C, móng đá chẻ, tường gạch mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic, xây dựng năm 2020; Hàng rào xây gạch cao trên 1,5m, không trát có chiều dài 9,12m. Nguyên đơn xác định tài sản trên do bà H1 xây dựng. Xét thấy, việc tháo dỡ tài sản trả lại diện tích đất lấn chiếm sẽ ảnh hưởng đến kết cấu công trình còn lại của bà H1. Mặt khác, diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 537805 và BO 537803 có 76m^2 đất ở, nhưng trên đất có 02 căn nhà, nguyên đơn xác định tổng diện tích xây dựng khoảng 150m^2 , vượt quá diện tích đất ở được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu giao cho bà H1 $9,7\text{m}^2$ loại đất trồng cây hàng năm khác và bà H1 phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất đối với $9,7\text{m}^2$ đất trồng cây hàng năm khác là có cơ sở.

[9] Theo chứng thư thẩm định giá số 275/2025/4849/VFI-02MN.CT ngày 27/5/2025 của Công ty Cổ phần T1 Chi nhánh M1 thể hiện đất trồng cây hàng năm khác bị tranh chấp có giá $11.879.000\text{đ}/\text{m}^2$; Đất ở đô thị có giá

16.790.000đ/m². Quá trình giải quyết, dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà H1, ông Đ không hợp tác. Ngày 13/10/2025, Toà án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng đã có công văn số 345/TAHT thông báo nội dung chứng thư thẩm định giá cho bà H1, ông Đ và Ngân hàng. Ngân hàng xác định không có ý kiến gì đối với chứng thư thẩm định giá. Ông Đ, bà H1 đã được tổng đạt hợp lệ nhưng không có ý kiến phản hồi, cũng không có yêu cầu đề nghị Toà án thành lập Hội đồng định giá để định giá lại. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào mức giá trong chứng thư thẩm định giá để giải quyết vụ án.

[10] Quá trình giải quyết, xác minh tại địa phương thể hiện phần nhà, hàng rào xây dựng trên đất tranh chấp là do bà H1 xây dựng. Ông Đ và bà H1 sinh sống trong căn nhà và quản lý, sử dụng các tài sản nêu trên. Xác minh tại UBND xã nơi cư trú của bà H1 và ông Đ thể hiện, không có thông tin đăng ký kết hôn giữa bà H1 và ông Đ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà H1 là người có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm cho nguyên đơn là có cơ sở.

[11] Ông Đ có văn bản trình bày ý kiến quyền sử dụng đất có nguồn gốc do bà H1 nhận chuyển nhượng từ người khác, khi nhận chuyển nhượng đã có nhà ở đã cũ và hàng rào kẽm gai làm ranh giới hai bên. Khi tiến hành xây dựng nhà, ông M và ông N đã chứng kiến việc làm móng xây dựng tường rào, đồng thời bơm nước tại giếng nước thuộc phần đất của bà H1 nhận chuyển nhượng để thợ xây dựng công trình. Từ khi xây dựng đến khi hoàn thành, ông M và ông N đều có mặt, thời gian hoàn thành việc xây dựng đến khi ông M và ông N khởi kiện là 04 năm. Xét thấy, lời trình bày của ông Đ không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Hơn nữa, kết quả đo đạc thể hiện bà H1 xây dựng nhà lấn chiếm đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, việc ông M, ông N không có ý kiến khi bị đơn lấn chiếm đất không phải là căn cứ để hợp thức hoá cho việc lấn chiếm. Do đó không có cơ sở để chấp nhận. Về phía bị đơn, quá trình giải quyết từ năm 2020 đến năm 2026, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không chấp hành và không có ý kiến gửi cho Toà án, Khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Toà án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*. Đồng thời, Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Toà án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án”*. Bà H1 không có ý kiến phản đối, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình nên được coi là từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Do đó, Toà án căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn, đương sự khác cung cấp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[12] Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ để khẳng định ông Bùi Văn M và ông Bùi Văn N là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất **9,7m²**. Việc bà H1 lấn chiếm, xây dựng nhà và tường rào trên đất tranh chấp là hành vi vi phạm pháp luật nghiêm cấm theo khoản 1 Điều 11 Luật đất đai 2024. Quyền sử dụng

đất hợp pháp của nguyên đơn được pháp luật bảo hộ theo Khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2024. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp đất đai là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2024, nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà H1 phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất đối với 9,7m² đất trồng cây hàng năm khác là 115.226.300đ (Một trăm mười lăm triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm đồng) cho nguyên đơn như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật.

[13] Trong quá trình giải quyết, bị đơn vắng mặt và không có ý kiến yêu cầu Tòa án giao quyền sử dụng đất tranh chấp cho bị đơn trong trường hợp bị đơn phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng cho ông M, ông N. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất chỉ được đặt ra khi bị đơn được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất là có căn cứ để chấp nhận, do đó, cần xem xét giao cho bị đơn được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 9,7m² dù đương sự không có yêu cầu.

[14] Hiện nay, Ngân hàng đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO 537805 và BO 537803 vì nguyên đơn đang vay Ngân hàng số tiền 130.000.000đ (Một trăm ba mươi triệu đồng), thời điểm nhận nợ là ngày 15/8/2024, ngày đến hạn là 14/8/2027. Dư nợ hiện tại là 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng). Ngân hàng xác định cho nguyên đơn vay theo Nghị định 55/2015/NĐ-CP về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn nên các bên không ký hợp đồng bảo đảm đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng 9,7m² đất tranh chấp, Ngân hàng nhận thấy rằng quyền sử dụng đất còn lại sau khi giao cho bị đơn 9,7m² vẫn đảm bảo để thanh toán nợ cho Ngân hàng, nên Ngân hàng không có ý kiến gì về hợp đồng vay giữa nguyên đơn và Ngân hàng, cũng không có ý kiến gì đối với nội dung giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[15] Ông M và ông N không có ý kiến yêu cầu phân chia số tiền giá trị quyền sử dụng đất mà bà H1 phải hoàn trả nên không xem xét.

[16] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá là 4.000.000đ; chi phí thẩm định giá là 9.000.000đ. Nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật; Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, do đó, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá, thẩm định giá là 13.000.000đ theo quy định tại điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Quá trình giải quyết, nguyên đơn đã nộp tạm ứng, nên cần buộc bị đơn phải hoàn lại số tiền 13.000.000đ cho nguyên đơn.

[17] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;
- Điều 122, Điều 124, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 11, Điều 26 Luật Đất đai năm 2024;
- Khoản 2 Điều 26; Điểm b Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M và ông Bùi Văn N về việc “Tranh chấp đất đai” đối với bà Trần Thị Lệ H1, cụ thể:

Buộc bà Trần Thị Lệ H1 phải hoàn trả cho ông Bùi Văn M và ông Bùi Văn N số tiền **115.226.300đ** (Một trăm mười lăm triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm đồng) là giá trị quyền sử dụng đất đối với 9,7m² đất trồng cây hàng năm khác được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cũ ký duyệt ngày 25/8/2021 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 537803 do UBND huyện H cũ cấp cho ông Bùi Văn M và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 537805 do UBND huyện H cũ cấp cho ông Bùi Văn N cùng ngày 14/10/2013 đứng tên đồng sở hữu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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. Bà Trần Thị Lệ H1 được quyền sử dụng diện tích 9,7m² đất trồng cây hàng năm khác được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cũ ký duyệt ngày 25/8/2021 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 537803 do UBND huyện H cũ cấp cho ông Bùi Văn M và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số BO 537805 do UBND huyện H cũ cấp cho ông Bùi Văn N cùng ngày 14/10/2013 đứng tên đồng sở hữu.

(Tọa độ, vị trí của thửa đất được thể hiện cụ thể trong mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh VPĐK đất đai Hàm Tân cũ ký duyệt ngày 25/8/2021 kèm theo bản án)

Bà H1, ông M, ông N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Lệ H1 phải hoàn trả lại số tiền 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định, định giá, thẩm định giá cho ông Bùi Văn M và ông Bùi Văn N.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

4. Án phí: Bà Trần Thị Lệ H1 phải chịu 5.761.315đ (Năm triệu, bảy trăm sáu mươi một nghìn, ba trăm mười lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Văn M và ông Bùi Văn N không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông Bùi Văn M và ông Bùi Văn N số tiền 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001918 ngày 05/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân cũ.

5. Các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định.

6. 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 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;
- VKSND Khu vực 15 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.



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

Nguyễn Thị Thùy Trang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thùy Trang

