

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 06/2025/DS-ST

Ngày: 24-4-2025

"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thông và Lương Xuân Quyền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông** tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 106/2022/TLST-DS, ngày 24/10/2022, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Đoàn Văn A, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Số nhà C N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân L, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022) – Có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Lê N, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Phạm Thị H, sinh năm 1963; bà Lê Thị K, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- Ông Tạ Văn O, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Tổ dân phố I, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có đơn xin vắng mặt.

4. **Người làm chứng:** Ông Lương Văn H1, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Diễm P, ông Nguyễn Anh V – Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đoàn Văn A và đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Đào Thị Xuân L1 trình bày:

Ông Lương Văn H1 và bà Nguyễn Thị Diễm P chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn A 01 thửa đất vào ngày 05/12/2012 với số tiền là 110.000.000đ, diện tích khoảng 1,3ha, đất có tứ cận phía đông giáp suối, phía Tây giáp đường dân sinh, phía Nam giáp đất ông Lê N, phía Bắc giáp đất ông Lương Văn H1 chiều ngang mặt đường 110m, chiều sâu là 200m. Hai bên có lập giấy mua bán viết tay ghi ngày 05/12/2012, ông A đã trả đủ tiền mua đất cho vợ chồng ông H1 và ông Lê N có ký tên hộ giáp ranh. Vợ chồng ông H1 đã giao đất trên thực địa và chỉ ranh mốc thửa đất với hộ giáp ranh ông Lê N là hàng cây Mít được trồng trước thời điểm chuyển nhượng và một vài cây rừng cổ thụ chạy thẳng từ mặt đường xuống dưới sinh, trên đất nhận chuyển nhượng được ông H1 trồng sẵn cây cao su, còn đất của ông N trồng điều và để hoang một phần.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Năm 2017 khi Nhà nước đo đạc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông và các hộ lân cận, ông N vẫn ký giáp ranh xác nhận kết quả đo đạc. Ngày 05/9/2018, ông Đoàn Văn A được cấp GCNQSDĐ theo sổ số CN227522 số thửa 8, tờ bản đồ số 40 (TDD-2017), diện tích 11.196,1m², địa chỉ: Thôn N, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông. Tuy nhiên đến năm 2021, ông N lấn chiếm đất, chặt bỏ cây cao su của ông để trồng cau và cà phê, chặt bỏ các cây rừng cổ thụ là ranh mốc đất của hai bên và đổ trụ bê tông, dùng dây kẽm gai rào lại để lấn chiếm đất của ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N phải chặt bỏ hoặc di dời cây trồng trên đất lấn chiếm và trả lại cho ông diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 1.000m². Ngày 18/4/2024, ông A thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông Lê N và bà Phạm Thị H phải trả lại 665,6m² đất lấn chiếm, giao toàn bộ tài sản trên đất cho ông A. Ông A đồng ý trả lại cho ông Lê N và bà Phạm Thị H số tiền giá trị cây cối trên đất mà ông N đã trồng lấn qua đất của tôi theo giá của Công ty thẩm định giá.

Quá trình giải quyết vụ án: Ông A có lời khai xác định thửa đất ông mua của ông H1, bà P và được cấp GCNQSDĐ là cùng một thửa. Nguyên nhân dẫn đến xác định tứ cận khác nhau giữa “*Giấy sang nhượng đất*” viết tay (phía Đông giáp suối, phía Tây giáp đường dân sinh, phía Nam giáp đất ông Lê N, phía Bắc giáp đất ông Lương Văn H1) và quá trình xem xét thẩm định thực địa cùng GCNQSDĐ (phía Đông giáp đất ông Lê N, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Anh V (ông H1 chuyển nhượng lại), phía Nam giáp đường dân sinh, phía Bắc giáp đất suối) là vì tại thời điểm mua bán đất chưa được đo đạc chi tiết, nên ông A cùng ông H1, bà P cũng không xác định được chính xác các hướng của thửa đất. Đối chiếu với giấy tờ mua bán cùng việc đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì ông A xác định tứ cận lại theo GCNQSDĐ cho đúng hiện trạng.

Bị đơn ông Lê N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, bà Lê Thị K đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng tại Tòa án nhưng không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai nên không có lời trình bày của ông, bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn O trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 09, tờ bản đồ TDD-2017 hiện đã chuyển nhượng cho ông Lê N và bà Phạm Thị H có nguồn gốc là do ông O khai hoang năm 2000. Khoảng năm 2013 ông O bán thửa đất trên cho ông Lê N, diện tích khoảng 17.000m². Khi chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên chỉ lập giấy tờ viết tay. Đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp rừng, phía Nam giáp đường đất, phía Tây giáp đất ông Đoàn Văn A, phía Đông giáp đất còn lại của Tạ Văn O. Khi bán và giao đất cho ông Lê N thì ranh giới giữa đất của ông O và ông Đoàn Văn A được xác định là hàng cây mít tính từ cây cuối cùng kéo thẳng xuống đất rừng. Ông O không tranh chấp gì với ông N, đất đã bán xong nên ông O không có ý kiến gì đối với việc ông A tranh chấp với ông N, ông đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng trình bày:

Ông Lương Văn H1 và bà Nguyễn Thị Diễm P: Ông H1, và bà P là vợ chồng, khoảng năm 2012-2013 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông B (không nhớ rõ họ và năm sinh, hiện nay đã về Quảng Ngãi, ở địa chỉ cụ thể không biết) thửa đất tại thôn N, Đ. Vợ chồng ông B sang nhượng đất chỉ có giấy viết tay, trên đất ông B đã trồng cây cao su, đất chưa có GCNQSDĐ, khi chuyển nhượng giữa ông H1, bà P và ông B cũng chỉ ấn diện tích bằng 1,2ha hoặc 1,3ha. Thời gian ông bà sử dụng đất vẫn chưa cấp GCNQSDĐ. Trước khi chuyển nhượng lại cho ông A thì phần đất hiện đang tranh chấp vẫn chưa sử dụng gì và còn nguyên hiện trạng như ông B chuyển nhượng. Ranh giới xác định ông bà chỉ nhớ 1 cạnh giáp nhà ông bà (năm 2019 chuyển nhượng lại cho ông V), một cạnh giáp nhà ông N1, một cạnh giáp đường đi, cạnh còn lại giáp suối. Thời điểm chuyển nhượng không có ký giáp ranh. Đối với giấy chuyển nhượng viết tay thì ông bà thừa nhận đúng là chữ ký và chữ viết của ông bà, còn chữ viết “Lê Năng” do ai ký và viết ông bà không biết, đất có hướng và diện tích trong Giấy chuyển nhượng là đúng. So với GCNQSDĐ cấp cho ông A và giấy sang nhượng có khác về tứ cận do ông bà không xác định được hướng Đ, T, N2, B1 còn giáp ranh vẫn đúng như vậy. Ông bà khẳng định GCNQSDĐ cấp cho ông Đoàn Văn A là đúng với giấy sang nhượng. Ranh giới xác định với ông Lê N là một đường thẳng không phải là đường cong như thực trạng đo vẽ. Hiện nay ông bà không còn lưu giấy tờ gì. Quá trình ông bà sử dụng đất đến năm 2019 không có tranh chấp với ông N, năm 2019 ông bà chuyển về quê sinh sống. Ông A xác định ranh giới mốc từ khi giao đất cho ông A là hàng mít ông H1 trồng kéo thẳng từ ngoài đường đến gần cuối do là đúng. Theo kết quả đo đạc xác định vị trí đất tranh chấp là 665,6m² tương đối đúng, ông bà không có ý kiến gì. Đất tranh chấp có nằm trong phần diện tích mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông A. Ông bà có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Anh V: Ông là người có đất giáp ranh với thửa đất của ông Đoàn Văn A, là em ruột của bà Nguyễn Thị Xuân L (là đại diện ủy quyền của ông Đoàn Văn A). Năm 2019, ông nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn H1 thửa đất số 06, diện tích 33.281,3m², tại thôn N, Đ, G, Đ giáp ranh thửa đất của ông Đoàn Văn A. Giữa ông A và ông V không có tranh chấp gì. Đối với phần đất giáp ranh với ông A và ông N theo ông biết được xác định bằng hàng mít kéo từ đường mòn thẳng xuống hết đất ông A và cuối cùng là các cây chuối. Khi ông V nhận chuyển nhượng thì đất ông N đã trồng cà phê, điều, còn đất ông A trồng cao su. Ông đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện so với đơn khởi kiện ban đầu, không buộc bị đơn di dời, nhổ bỏ cây trồng trên đất lấn chiếm mà yêu cầu được giao lại các tài sản trên đất để sử dụng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ: Tòa án xác định đúng người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn A, buộc ông Lê N phải trả lại ông A diện tích đất lấn chiếm là 665,6m², thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 40 (TDD-2017) tại thôn N, xã Đ, TP., tỉnh Đắk Nông. Giao cho ông A được quyền quản lý, chăm sóc, hưởng hoa lợi đối với toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 665,6m², gồm 40 cây cà phê loại C, 40 cây cau loại C và 20 cây điều loại C. Buộc ông A phải thanh toán cho ông Lê N giá trị cây trồng trên đất với số tiền 15.134.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1. *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 665,6m². Do đó, xác định là quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đất tranh chấp tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; căn

cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

[1.2]. Bị đơn ông Lê N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, bà Lê Thị K mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1.] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích lấn chiếm là 665.5m² tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông:

[2.1.1]. Ông Đoàn Văn A được Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G) cấp GCNQSDĐ theo sổ số CN227522 ngày 05/9/2018 số thửa 8, tờ bản đồ số 40 (TDD-2017), diện tích 11.196,1m². Về nguồn gốc đất ông Đoàn Văn A nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Lương H2 và bà Nguyễn Thị Diễm P. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ. So với diện tích mà ông H2, bà P chuyển nhượng cho ông A là khoảng 13.000m² thì ông A kê khai và được cấp phần diện tích ít hơn giấy tờ mua bán, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn khác.

Căn cứ vào mảnh trích đo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ xác định ông A sử dụng đất ngoài thực tế là 11.196,1m² (*phần không tranh chấp là 10.530,5m² và phần đất tranh chấp 665,6m²*), khớp với phần diện tích đất tại GCNQSDĐ mà ông A được cấp. Đối chiếu với lời khai của ông A và những người làm chứng như ông H2, ông V và chính chủ đất cũ của ông Lê N là ông O cũng xác định phần ranh giới phía Nam thửa đất của ông A tiếp giáp thửa đất số 09 của ông Lê N là hàng cây Mít được trồng trước thời điểm ông A nhận chuyển nhượng kéo thẳng xuống hết đất. Theo hiện trạng xem xét thẩm định thì phần phía Đông giáp đường dọc theo ranh giới giữa thửa đất ông A và ông N hiện còn hàng Mít được xem là phần ranh giới. Nếu kéo thẳng xuống hết đất theo đúng phần diện tích mà ông A chỉ ranh thì nằm hoàn toàn trong GCNQSDĐ và tờ bản đồ số 40 (TDD-2017). Như vậy, nội dung khởi kiện của ông A yêu cầu ông N, bà H trả lại diện tích đất lấn chiếm là 665,6m² là có căn cứ, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất sau khi lồng ghép lên bản đồ giải thửa, phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2024.

[2.1.2]. Ông Lê N và bà Phạm Thị H (vợ ông N) chưa được cấp GCNQSDĐ. Theo hồ sơ thu thập tại UBND xã Đ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thì phần đất của ông N, bà H đang sử dụng có tên trong sổ mục kê và bản đồ số 40 (TDD-2017), diện tích 17.683.8m² đất ký hiệu CLN (*cây lâu năm*). Tuy nhiên, đến nay UBND xã Đ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố G chưa nhận hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của ông Lê N và bà Phạm Thị H. Ông Tạ Văn O là người bán đất cho ông N có lời khai xác định ông O bán cho ông N diện tích

khoảng 17.000m², đối chiếu với kết quả đo đạc và tờ bản đồ số 40 (TDD-2017) thì phần đất ông N đang sử dụng nhiều hơn phần đất ông N nhận chuyển nhượng diện tích thực tế sử dụng của ông N là 17.793,2m² (*chưa tính đến phần đất tranh chấp 665,6m²*). Mặc khác, theo kết quả lồng ghép của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thì phần đất tranh chấp nằm hoàn toàn trong GCNQSDĐ của ông Đoàn Văn A như đã phân tích ở trên.

Ngay khi xảy ra tranh chấp vào năm 2021, ông A đã có đơn kiến nghị gửi đến thôn N và UBND xã Đ đề nghị hòa giải. Chính quyền địa phương thôn và UBND đã đến vị trí đất tranh chấp xác minh, ghi nhận hiện trường thể hiện nội dung ông N phá cây, rào đất như nội dung ông A phản ánh và tiến hành mời các bên tham gia hòa giải, tuy nhiên ông N không hợp tác (BL 10).

Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 08 của ông N do Tòa án thu thập thể hiện: Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất số 08 thể hiện ranh giới giữa đất của ông A và ông N là đường thẳng từ mốc số 02 đến mốc số 04 trên bản mô tả. Bản mô tả chi tiết ranh mốc thể hiện từ mốc số 02 đến mốc 04 là cọc gỗ, ranh giới đất là hàng cây. Phía dưới bản mô tả chi tiết thể hiện ông Lê N đã ký tên đồng ý là hộ có đất liền kề.

Do đó, căn cứ lời khai về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các đương sự, người làm chứng; căn cứ kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và lồng ghép lên bản đồ giải thửa; căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu liên quan; Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn A về việc buộc ông Lê N và bà Phạm Thị H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 665,6m² tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất Lê Năng thửa số 09, tờ bản đồ số 40 (TDD-2017); phía Tây giáp thửa số 08, tờ bản đồ số 40 (TDD-2017) của ông Đoàn Văn A, phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp suối.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Lê N phải phá bỏ cây cối mà ông N đã trồng trái phép trên đất tranh chấp. Ngày 18/4/2025 ông A có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đồng ý nhận cây cối trên đất do ông N trồng lấn đất và trả lại cho ông Lê N và bà Phạm Thị H số tiền giá trị cây cối trên đất mà ông N đã trồng lấn qua đất của ông A theo giá của Công ty thẩm định giá:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định các cây trồng trên phần đất tranh chấp gồm có: 03 cây Mít trồng trước khi ông A mua đất (*không rõ năm*); 40 cây Cà Phê trồng năm 2021; 40 cây Cau mới trồng (*không rõ năm*); 20 cây Điều mới trồng năm 2021. Căn cứ GCNQSDĐ theo sổ số CN227522 ngày 05/9/2018 số thửa 08, tờ bản đồ số 40 (TDD-2017), diện tích 11.196,1m² mà UBND thị xã G đã cấp cho ông Đoàn Văn A; việc ông N trồng cây trên đất được xác định thuộc quyền sử dụng của ông A là thuộc vào những hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai quy định khoản 1 Điều 11 Luật đất đai năm 2024. Tuy nhiên, nhận thấy những cây này được ông Lê Năng T1 trước thời điểm khởi kiện tại Toà án; những

loại cây này có giá trị sử dụng và giá trị kinh tế; Xét thấy, các cây trồng là tài sản gắn liền trên đất thuộc cây trồng lâu năm không thể hủy bỏ hoặc di dời và còn giá trị sử dụng, phù hợp với mục đích sử dụng đất. Để giải quyết vụ án triệt để và toàn diện thì cần phải xem xét giải quyết luôn trong vụ án, giao cho người được quyền sử dụng thì người đó phải trả tiền cho người đã tạo lập theo giá trị đã được thống nhất nêu trên. Ông A đã tự nguyện trả cho ông N số tiền giá trị cây theo Chứng thư thẩm định giá số 07151/2024/CT-VATC ngày 27/4/2024 do Công ty cổ phần T2 thực hiện. Hàng cây M là hàng rào ranh giới tự nhiên nên không giao cho ông A sử dụng, cần giao 40 cây cà phê loại C trị giá 6.192.000đ, 40 cây cau loại C trị giá 3.416.000đ và 20 cây điều loại C trị giá 5.526.000đ. Tổng giá trị cây cối trên đất tranh chấp mà ông A phải thanh toán cho ông N là 15.134.000đ. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của ông A về việc ông A trả cho ông N, bà H số tiền theo thẩm định giá 15.134.000đ.

[3] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông N, bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; tổng chi phí là 16.820.000đ. Ông Đoàn Văn A đã nộp tạm ứng số tiền này, do đó cần buộc ông Lê N và bà Phạm Thị H phải trả cho ông Đoàn Văn A 16.820.000đ. Ông Đoàn Văn A phải chịu phí khai thác tài liệu là 600.000đ.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 11, 236 Luật đất đai 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn A. Buộc ông Lê N và bà Phạm Thị H phải trả cho ông Đoàn Văn A diện tích đất lấn chiếm là 665,6m² tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất Lê Năng thừa số 09, tờ bản đồ số 40 (TDD-2017);

Phía Tây giáp thửa số 08, tờ bản đồ số 40 (TDD-2017) của ông Đoàn Văn A;

Phía Nam giáp đường đất;

Phía Bắc giáp suối.

(Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng số 296-2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ).

2. Giao các tài sản gồm: 40 cây Cà Phê trồng năm 2021; 40 cây Cau mới trồng (không rõ năm); 20 cây Điều mới trồng năm 2021 trên diện tích đất tranh chấp 665,6m² tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cho ông Đoàn Văn A được quyền sở hữu.

3. Buộc ông Đoàn Văn A phải thanh toán giá trị cây trồng gắn liền với diện tích đất tranh chấp 665,6m² tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông số tiền 15.134.000đ (mười lăm triệu một trăm ba mươi bốn nghìn đồng) cho ông Lê N và bà Phạm Thị H.

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 xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. **Về chi phí tố tụng:** Buộc ông Lê N và bà Phạm Thị H phải trả cho ông Đoàn Văn A chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 16.820.000đ (mười sáu triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng), được trừ vào số tiền thanh toán cây cối, ông N và bà H phải trả cho ông A số tiền là 1.686.000đ (một triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn đồng). Ông Đoàn Văn A phải chịu chi phí khai thác tài liệu là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng), ông A đã thực hiện xong.

5. **Về án phí:** Ông Lê N và bà Phạm Thị H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Đoàn Văn A số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006426 ngày 21/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

6. **Về quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;

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

- Chi cục THADS thành phố Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Thị Yến