

Bản án số: 18 /2025/DS-ST
Ngày 26 /08 /2025
V/v: "Tranh chấp qsd đất".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - ĐỒNG NAI

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

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Trần Văn Xuyên.
- **Hội thẩm nhân dân:** Ông Trần Đức Hòa, bà Trần Thị Chín;
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Chang – là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.
- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Đàm Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 08 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2025 về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất ”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2025/QĐST-DS, ngày 16 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:
Nguyên đơn: anh Đoàn Văn Ch, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn 3, xã b, huyện b, tỉnh Bình Phước.

Nay là: Thôn 2 Bình Minh, xã Bom Bo, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: ông Điều B, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Thôn 2, xã b, huyện b, tỉnh Bình Phước.

Nay là: Thôn 2 b, xã b, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1987 (có mặt).

2. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Bình Minh, xã Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

Nay là: Thôn 3 Bình Minh, xã Bom Bo, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Thị P, sinh năm 1963 (vắng mặt).

4. Anh Điều L, sinh năm 1986 (có mặt).

5. Anh Điều D, sinh năm 1993 (vắng mặt).

6. Anh Điều B, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã b, huyện b, tỉnh Bình Phước

Nay là: Thôn 2 b, xã b, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 12 năm 2024, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/5/2025 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày: Gia đình tôi có thửa đất tại thôn 2, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ), đất đã có giấy chứng nhận số

CH0054, thửa đất số 365, tờ bản đồ số 7, diện tích 469m², tứ cận đông giáp Điều Bắc, tây giáp anh Minh, nam giáp đường nhựa, bắc giáp đường đất. Tháng 11/2023 tôi thấy ông Điều Bắc có làm chuồng bó lán sang phần đất nhà tôi, sự việc xảy ra tranh chấp, UBND xã hòa giải nhưng không thành. Nay yêu cầu ông Điều Bắc và người liên quan con ông Điều Bắc trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc 221,3m².

Bị đơn ông Điều B xin vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày nội dung: Gia đình tôi có thửa đất tại thôn 2, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ), đất đã có giấy chứng nhận, thửa đất số 80, tờ bản đồ số 7, diện tích 6497m², UBND huyện Bù Đăng cấp ngày 15/4/2002. Năm 2006 tôi có bán cho ông Đỗ Văn T diện tích đất 15m x 25m nhưng tôi không có gì chứng minh tôi chỉ bán diện tích 15m x 25m, tôi có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thủy đi tách thửa, sau khi tách thửa xong thì ông Thủy chuyển nhượng cho người khác, nay ông Chiến đứng tên và sử dụng, khi tôi làm chuồng bó thì xảy ra tranh chấp, tôi cho rằng ông Chiến lấn đất của tôi.

Từ khi chúng tôi bán đất cho ông Thủy xong cho đến nay không tranh chấp với ai, ông Thủy bán đất cho người khác chúng tôi không có ý kiến gì phản đối, chúng tôi cũng không có khiếu nại, kiến nghị gì về việc tách thửa đất cho ông Thủy.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T xin vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày nội dung: Trước đây tôi có mua thửa đất của ông Điều Bắc, chúng tôi đã làm thủ tục tách thửa xong và tôi đã nhận đất sử dụng, diện tích đất chuyển nhượng đúng như trong hợp đồng chuyển nhượng, sau này tôi bán cho ông Đoàn Văn Việt là bố của anh Chiến, anh Chiến đứng tên mua. Nay ông Bắc cho rằng diện tích đất chuyển nhượng cho tôi không đúng, tôi thấy lời khai ông Bắc là vô căn cứ bởi lẽ ông Bắc ở trên thửa đất sát ranh với phần đất chuyển nhượng, ranh đất chuyển nhượng đến đâu ông Bắc biết rõ, từ khi chuyển nhượng xong cho đến nay thì phía ông Bắc không phản đối gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Điều L trình bày đồng ý như lời khai của bị đơn, đối với cây dừa trên đất tranh chấp do ông Thủy trồng, các cây khác còn lại do bên anh Chiến trồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị N, bà Thị P, anh Điều D, anh Điều B, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Bị đơn cư trú tại Thôn 2 Bình Minh, xã Bom Bo, tỉnh Đồng Nai, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân

sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.

[3]. Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn xét thấy: Gia đình ông Điều B có thửa đất tại thôn 2, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ), đất đã có giấy chứng nhận, thửa đất số 80, tờ bản đồ số 7, diện tích 6497m², UBND huyện Bù Đăng cấp ngày 15/4/2002. Năm 2006 ông có bán cho ông Đỗ Văn T diện tích đất 469m², tứ cận đông giáp Điều Bắc, tây giáp anh Minh, nam giáp đường nhựa, bắc giáp đường đất. Sau khi nhận đất thì ông Thủy đã trồng cây dừa trên đất. Đến năm 2012 ông Thủy chuyển nhượng cho anh Chiên toàn bộ phần diện tích đất trên, sau khi nhận đất thì anh Chiên đã trồng cây lâu năm trên đất như cây Lòng mứt, Muồng đen, Lúc lác.

Quá trình chuyển nhượng từ năm 2006 đến nay, phía ông Điều Bắc không tranh chấp gì với ông Thủy và anh Chiên, mãi đến tháng 11/2023 ông Bắc mới cho rằng một phần đất mà anh Chiên đang sử dụng có tranh chấp hiện nay là đất của mình. Lý do ông đưa ra là ông chỉ chuyển nhượng cho ông Thủy diện tích 15m x 25m, trong hợp đồng g chuyển nhượng ghi diện tích 469m² là không đúng.

Xét thấy ông Điều Bắc không có bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh ông chỉ bán cho ông Thủy diện tích đất 15m x 25m, việc các bên chuyển nhượng đã hoàn thành thủ tục theo quy định pháp luật, ông Thủy đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra căn cứ vào quá trình sử dụng thực tế thửa đất ông Thủy và anh Chiên đã trồng cây lâu năm trên đất, đến nay cây đã rất cao và to, phía ông Điều Bắc nhà ở sát bên, liền kề không có bất cứ khiếu nại, khiếu kiện gì về việc bán đất cho ông Thủy không đúng thực tế suốt từ năm 2006 đến nay và cũng không phản đối việc ông Thủy, anh Chiên sử dụng đất và đã trồng cây lâu năm ổn định trên đất.

Việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có căn cứ. Nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, cần chấp nhận, vì vậy buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích lấn chiếm là 221,3m² (gồm các điểm tọa độ A, 8,7,6,13,12, sơ đồ đo vẽ ngày 21/3/2025 của công ty TNHH-MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 kèm theo).

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Điều B phải nộp án phí theo luật định, số tiền án phí là 300.000đ. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009572 ngày 08/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ).

Chi phí xác minh thẩm định tài sản và đo đạc 5.300.000đ, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 95, 97, 100, 105, 203 Luật đất đai 2013.
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025.
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án;

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, diện tích đất tranh chấp 221,3m² (gồm các điểm tọa độ A, 8,7,6,13,12. Sơ đồ đo vẽ ngày 21/3/2025 của công ty TNHH-MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 kèm theo), thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn 2, xã Bình Minh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ) thuộc quyền sử dụng

của anh Đoàn Văn Chiến, chị Đoàn Thị Ngọc, ông Điều Bắc và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Điều L, bà Thị P, anh Điều D, anh Điều B phải trả lại anh Đoàn Văn Chiến, chị Đoàn Thị Ngọc diện tích đất tranh chấp 221,3m² nêu trên.

[2]. Về án phí DSST: Buộc ông Điều B phải nộp án phí theo luật định là 300.000đ. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả lại cho nguyên đơn anh Đoàn Văn Chiến số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009572 ngày 08/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ).

Chi phí xác minh thẩm định tài sản và đo đạc 5.300.000đ, buộc bị đơn ông Điều Bắc trả lại cho nguyên đơn anh Đoàn Văn Chiến.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ;
- VKS ND ;
- THA DS;
- Dương sự;
- Lưu HS;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Xuyên