TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 13 – LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2025/DS-ST
Ngày: 30-9-2025
V/v tranh chấp về đòi lại tài sản quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên 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 Đặng Xuân Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Bích Lệ, ông Bùi Tấn Khoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hoàng Bảo Vân, 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 Lê Thị Khánh Dung - Kiểm sát viên.

Từ ngày 29 đến ngày 30 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 146/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc: "Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà số 35/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH B

Địa chỉ: Số A Â, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Thanh G – Chủ tịch Hội đồng quản trị (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn C, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố E, phường P, tỉnh Lâm Đồng

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1955 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A Â, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1957 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Trần Trịnh Lê H, sinh năm 1997 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 6, xã Hàm Liêm, tỉnh Lâm Đồng

3. Người làm chứng:

- Ông Trần Quốc P, sinh năm 1980 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng

- Ông Trần Lộc M, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ G, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

- Ông Trần Lập Đ, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

- Ông Trần Thanh P1, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

- Bà Trần Thị Thanh X, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

- Bà Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

- Ông Trần Lập N, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

- Ông Trần Lập T1, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

- Bà Trần Thị Ngọc H2, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

- Bà Trần Thị Cẩm T2, sinh năm 1992 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Công ty TNHH B (Sau đây gọi tắt là Công ty B) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 và AC 013598 cùng ngày 23/06/2005 với diện tích đất là 45.800m², thuộc

thửa số 02, tờ bản đồ số 00 tại thôn T, xã H, huyện B, thời hạn thuê sử dụng đến năm 2054. Mục đích sử dụng: Dự án Khu D.

Trong quá trình chuẩn bị triển khai thực hiện dự án, thì trong năm 2007 Ủy ban nhân dân tỉnh B đã giao lại cho phía các bên công ty K. Sau quá trình khai thác T3 đã hoàn thành, kết thúc và hoàn trả lại đất cho Công Ty B. Đến ngày 11/07/2017, đại diện các cơ quan Sở T4, đại diện Ủy ban nhân dân huyện B, đại diện Ủy ban nhân dân xã H, đại diện Sở Xây dựng, đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư cùng Công ty B đã tiến hành lập biên bản cắm lại cột mốc và bàn giao đất tại thực địa xã H. Trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý xin phép xây dựng và bố trí nhân lực để lập hàng rào khu đất dự án, vào ngày 16/12/2021, ông Trần Văn T ngụ tại thôn H, xã H, đã lợi dụng cho người đem cọc và rào dây kẽm gai lấn chiếm diện tích đất của Công ty B và ông T đã trồng một số cây keo lá tràm trên phần diện tích đất này.

Đến ngày 24/01/2022 Công ty B gửi văn bản số 19/BC/BT đến UBND xã H về việc giải quyết tranh chấp đất với ông Trần Văn T. Đến ngày 10/05/2022, UBND xã H có mời Công ty TNHH B và hộ ông Trần Văn T họp để hòa giải việc tranh chấp đất: Tại phiên họp, ông T đã đưa một giấy hợp đồng mua bán đất viết giấy tay không có xác nhận của các cấp chính quyền địa phương, và một hợp đồng thỏa thuận (v/v thuê đất khai thác cát đen) cũng viết tay không có chứng nhận của các cấp chính quyền địa phương. Theo biên bản hòa giải về tranh chấp diện tích đất 4.253 m² tại Ủy ban nhân dân xã H giữa hai bên vào ngày 10/5/2022 không thành.

Nay Công ty B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn T phải tháo dỡ tất cả các tài sản trên đất, gồm: Hàng rào, các loại cây trồng và các tài sản khác trên phần diện tích đất 4.253 m² và ông Trần Văn T phải trả lại cho Công ty B phần diện tích đất 4.253 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AC 013597 và AC 013598 cùng ngày 23/06/2005. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn T phải tháo dỡ tất cả các tài sản trên đất, gồm: Hàng rào, các loại cây trồng và các tài sản khác trên phần diện tích đất 10.100m² và ông Trần Văn T phải trả lại cho Công ty TNHH B phần diện tích đất 10.100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 23/06/2005.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người đại diện theo ủy quyền đều trình bày:* Nguồn gốc thửa đất Công ty B đang khởi kiện ông T là do cha ông là Trần Hữu D1 mua lại của ông Trần Lộc M vào năm 1992 với số tiền là 3.000.000 đồng để sản xuất nông nghiệp, cho đến năm 2010 thì cha ông T làm giấy ủy quyền lại cho

ông diện tích đất 12.000m^2 để tiếp tục sản suất nên tài sản này là riêng của ông không liên quan tới vợ và các con. Trước đây ông D1 có trồng trên trên mảnh đất này các loại cây màu như: cây đậu, cây dưa lấy hạt và xen lẫn cây dứa, cây chuối. Khi giao lại cho ông T thì ông tiếp tục trồng thêm cây keo lá tràm để lấy gỗ. Cho đến năm 2011, ông T cho Công ty Cổ phần D2 (sau đây gọi tắt là Công ty D2) do ông Ngô Gia Â làm giám đốc thuê để khai thác Titan với thời hạn 16 tháng, giá tiền là 20.000.000 đồng và có hỗ trợ thêm 5.000.000 đồng, tổng cộng số tiền thuê là 25.000.000 đồng. Công ty của ông Â khai thác đến hết năm 2012 thì công ty trả lại mặt bằng cho ông T và có trồng cây Dương Liễu trên đất để bảo vệ môi trường. Tỷ lệ cây sống được khoảng 50% cho đến năm 2016-2017 thì cây phát triển lớn cao khoảng 4-5 mét nhưng từ năm 2017 đến 2018 thì người hầm than trộm, chặt hạ cây hầm than hết. Qua năm 2019, ông mới trồng cây lại cây trôm, cây son trên đất nhưng loại cây này không phát triển được và bò của dân chăn thả vào ăn hết nên đến đầu năm 2020 ông tiếp tục trồng loại cây keo chống hạn (Keo lai). Năm 2017, khi khai thác titan xong thì ông biết diện tích này Nhà nước đã giao cho Công ty B vào năm 2004. Do Công ty B không ngăn cản nên ông tiếp tục canh tác trên đất cho đến nay. Hàng rào và cây keo chống hạn do ông tạo lập. Ông không biết ông Ngô Gia Â và Công ty D2 ở đâu vì quá lâu nên không cung cấp được thông tin cho Toà án triệu tập. Tại Ủy ban nhân dân xã H và Công an xã H ông T có trình bày nội dung như trên và có cung cấp các loại giấy có liên quan đến thửa đất gồm: Giấy tay mua bán đất, Hợp đồng cho Công ty D2 thuê và Giấy ủy quyền của cha ông qua tên ông.

Nay Công ty B khởi kiện đòi lại diện tích thửa đất trên ông không đồng ý vì ông cho rằng đất này có nguồn gốc do cha ông là Trần Hữu D1 mua lại từ năm 1992 có giấy tờ thủ tục liên quan đến thửa đất đầy đủ nên dự án của Công ty B được cấp đầu tư vào năm 2004 là chồng lấn lên đất của ông thì phải hỗ trợ, bồi thường cho ông. Ông T yêu cầu Công ty B bồi thường, hỗ trợ với giá 700.000.000 đồng/1000 m^2 (Đây là yêu cầu ông đưa ra để thương lượng với nhau, không phải yêu cầu phản tố trong vụ án). Trường hợp thỏa đáng thì sẽ giao đất cho công ty T5 không thỏa thuận được thì không trả lại vì đất này có nguồn gốc do ông quản lý sử dụng. Ông thống nhất với diện tích đất tranh chấp là 10.100m^2, đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, định giá của Tòa án.

** Người làm chứng:*

- Bà Nguyễn Thị L (vợ ông T) cùng các con Trần Lập Đ, Trần Thanh P1, Trần Thị Thanh X, Trần Thị Thanh H1, Trần Lập N, Trần Lập T1, Trần Thị Ngọc H2, Trần

Thị Cẩm T2 đều có ý kiến: Năm 2010, ông Trần Hữu D1 (sinh năm 1936, đã chết) có làm ủy quyền lại cho ông Trần Văn T một thửa đất nông nghiệp diện tích 12.000m^2 tại xứ đồng trủng thị xã H (cũ) nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng. Thửa đất này nằm trong dự án của Công ty B đang tranh chấp, tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông T nên không có liên quan và từ chối tham gia tố tụng.

- *Ông Trần Lộc M trình bày:* Ông biết ông Trần Hữu D1 là cha của ông Trần Văn T. Theo đó, khoảng năm 1989 có quen biết ông Trần Hữu D1 là những người dân sinh sống cùng thôn H (nay là thôn H) xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận. Năm 1991, ông có khai hoang được mảnh đất khoảng 2ha trên đất trồng đậu, dưa, đến năm 1992 thì bán lại mảnh đất này cho ông Trần Hữu D1 với giá 3.000.000 đồng. Thời điểm bán đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng lập ngày 15/11/1992 do một người khác viết (ông không nhớ tên), chữ "minh" trên hợp đồng là do ông viết còn Trần Lộc M là nhờ người khác viết. Nội dung trong hợp đồng mua bán ngày 15/11/1992 đúng như nội dung trong hợp đồng ông T cung cấp và Tòa có đọc cho ông nghe. Diện tích bán cho ông D1 2ha có nguồn gốc do ông thuê người khai hoang, có tứ cận hướng Đông giáp biển, hướng Tây giáp đất ông Trần Ngọc H3, phía Nam giáp đất bà Trần Thị Bích C1, phía Bắc giáp đất ông Trần Quốc P.

- *Ông Trần Quốc P trình bày*: Ông Trần Hữu D1 là cha, ông Trần Văn T là anh trai ông. Tại hợp đồng mua bán đất lập ngày 15/11/1992 thì ông có ký người làm chứng trên giấy, ông có chứng kiến ông D1, ông M ký vào hợp đồng mua bán đất lập ngày 15/11/1992, về nội dung trong hợp đồng các bên có đọc lại nên ông có nghe nên biết. Ông M có ký chữ "minh" trong hợp đồng còn chữ Trần Lộc M là do người khác viết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định, tại chỗ và đo đạc:

- *Biên bản xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản ngày 12/01/2023:* Đất tranh chấp đã được UBND tỉnh B cấp giấy CNQSDĐ số AC013597 và AC 013598 cùng ngày 23/6/2005 (nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm) tại thôn T, xã H, huyện B. Mục đích sử dụng đất cơ sở kinh danh, có tứ cận: Đông giáp công ty S1, Tây giáp công ty Đ1, Nam giáp biển đông, Bắc giáp đường DT716. Đất thuộc vị trí 1, hệ số 1,27, đơn giá 180.000 đồng/m^2. Tài sản gắn liền trên đất gồm: 2.000 cây keo lai, độ tuổi 2-3 năm, đơn giá 45.000 đồng/cây, tỷ lệ 50%, thành tiền 45.000.000 đồng. 15 cây phi lao, độ tuổi 5 năm do công ty D2 trồng và bàn giao lại cho ông T quản lý, sử dụng, đơn giá 54.000 đồng/cây, tỷ lệ 80%, thành tiền 648.000 đồng. 15 trụ bê tông

kích thước (0,1x0,1x1,6)m, do ông T trồng từ năm 2020, đơn giá 3.000.000 đồng/m^3, tỷ lệ 60%, thành tiền 432.000 đồng.

- *Biên bản xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản ngày 30/10/2024*: đất tranh chấp là đất du lịch ven biển thuộc thôn T, xã H. Diện tích, hình dáng và tứ cận thể hiện trong bản vẽ do Chi nhánh VPĐKĐĐ Bắc Bình cung cấp. Đơn giá 180.000 đồng/m^2, hệ số 1,40, diện tích tranh chấp 11.284,7m^2, thành tiền 2.843.744.400 đồng. Trên đất có các tài sản: 2000 cây keo lai, độ tuổi 3-5 năm, đơn giá 45.000 đồng/cây, tỷ lệ 80%, thành tiền 72.000.000 đồng. 15 cây phi lao, có độ tuổi 06 năm, đơn giá 54.000 đồng/cây, tỷ lệ 100%, thành tiền 810.000 đồng. 15 trụ bê tông do ông T trồng từ năm 2020, đơn giá 3.000.000 đồng/m^3, tỷ lệ 50%, thành tiền 360.000 đồng. Ngoài ra còn một số cây rừng tự mọc không xác định giá trị, 01 chái tạm không vách, mái tôn nằm trong hành lang đường bộ do công ty B xây dựng năm 2023, các đương sự không yêu cầu định giá.

- *Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do công ty TNHH T6 cung cấp ngày 12/01/2023:* diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của ông C là 6.406m^2.

- *Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh VPĐKĐĐ Bắc Bình cung cấp ngày 13/01/2025*: Tổng diện tích đất tranh chấp là 11.284,7m^2 thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 85, đất thương mại dịch vụ quy chủ cho Công ty B.

- *Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp:* Việc thực hiện chồng ghép Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp với diện tích 11284,7 m^2 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 vẽ ngày 13/01/2025 (đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ cũ số 85, đất thương mại dịch vụ quy chủ cho Công ty TNHH B) lên thửa đất số 01, 02, cùng tờ bản đồ 00 đã được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 và AC 013598 ngày 23/6/2005 cho Công ty TNHH B không thực hiện được. Lý do sơ đồ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 và AC 013598 không có tọa độ nên không có cơ sở để chồng ghép. Tuy nhiên, thực hiện theo chỉ đạo của Sở T4 (nay là Sở T4) tại Công văn số 969/CCQLĐĐ-ĐĐBĐ&ĐKĐ ngày 29/11/2021 về việc đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất. Ngày 13/01/2022, Văn phòng Đ có Mảnh chỉnh lý bản đồ địa chính số 85. Thực hiện chồng ghép thửa đất số 33, Mảnh chỉnh lý bản đồ địa chính số 85 lên Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ2 vẽ ngày 13/01/2025 thì có 10.100m^2 nằm trong diện tích khu đất và 1.184,7m^2 nằm ngoài (kèm theo sơ đồ vị trí khu đất).

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn T phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 10.100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 23/06/2005 và tháo dỡ, di dời hàng rào, các loại cây trồng và các tài sản khác trên phần diện tích đất 10.100m² theo như biên bản xem xét thẩm định của Tòa án. Công ty B đồng ý hỗ trợ cho ông Trần Văn T đối với các cây keo lai tồn tại trên đất theo biên bản thẩm định giá ngày 30/10/2024 với số tiền 72.000.000 đồng, đối với các trụ bê tông 15 trụ bê tông với giá 360.000 đồng; đối với cây phi lao có giá 810.000 đồng do công ty K1 (Công ty Cổ phần D2) trồng, không phải do ông T trồng nên không đồng ý hỗ trợ. Không đồng ý với ý kiến trình bày của ông Trần Văn T về việc yêu cầu Công ty B bồi thường số tiền 700.000.000 đồng/1.000m^2 thì sẽ trả lại diện tích đất cho Công ty B.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp nguyên đơn bồi thường, hỗ trợ thỏa đáng thì bị đơn sẽ giao đất cho công ty diện tích đất trên, trường hợp không thỏa thuận được thì bị đơn không trả lại vì đất này có nguồn gốc do ông quản lý sử dụng. Bị đơn trình bày nếu Công ty B bồi thường số tiền 700.000.000 đồng/1.000m^2 thì sẽ trả lại diện tích đất cho Công ty B, không có yêu cầu phản tố mà chỉ nêu ý kiến trình bày.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án, tiến hành lập hồ sơ, hoà giải, Toà án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Về thời gian giải quyết vụ án đảm bảo đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên toà hôm nay, phiên toà tiến hành đúng trình tự pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 227, Điều 229 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 BLTTDS năm 2015; Điều 163, Điều 166 BLDS 2015, Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai 2013, Điều 137, Điều 236 Luật Đất đai 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trần Văn T trả lại cho Công ty TNHH B quyền sử dụng diện tích đất 10.100m^2 thuộc thửa 02, tờ bản đồ 00 có giấy chứng nhận QSDĐ số AC013597 và di dời tài sản ra khỏi diện tích đất 10.100m^2 thuộc thửa 02, tờ bản đồ 00 có giấy chứng nhận QSDĐ số AC013597; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ giá trị cây trồng cho bị đơn với tổng số tiền 72.360.000 đồng; về chi phí tố tụng, án phí: Đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 10.100m^2 và di dời cây cối và các tài sản trên diện tích 10.100m^2 mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất", diện tích đất tranh chấp có địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện B nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng và bị đơn có nơi cư trú tại xã H, tỉnh Lâm Đồng nên căn cứ vào quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng.

Đối với việc vắng mặt người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh G, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn C, người làm chứng ông Trần Lộc M: Tại phiên tòa có bà Nguyễn Thị D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia phiên toà. Trong quá trình giải quyết

vụ án người làm chứng ông Trần Lộc M đã trình bày đầy đủ những tình tiết của vụ án, nên việc vắng mặt này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn C, người làm chứng ông Trần Lộc M theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 4.253m² và phải tháo dỡ tất cả các tài sản trên đất gồm hàng rào và các cây trồng và tài sản khác trên phần diện tích 4.253m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 23/6/2005 cho công ty TNHH B. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu, cụ thể yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T phải trả lại diện tích 10.100 m^2 và phải tháo dỡ tất cả các tài sản trên đất gồm hàng rào và các cây trồng và tài sản khác trên phần diện tích 10.100m^2 tại các điểm tọa độ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp ngày 20/6/2025 theo Sơ đồ ngày 13/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3 diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 23/6/2005. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu, phạm vi khởi kiện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét.

[3]. Về nội dung các đương sự đã thống nhất:

Diện tích đất tranh chấp trong vụ án là 10.100m^2 tại các điểm tọa độ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp ngày 20/6/2025 theo Sơ đồ ngày 13/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3, diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 23/6/2005.

Các đương sự đều thống nhất với các nội dung tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá ngày 30/10/2024 của hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ và hội đồng định giá tài sản.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, sự việc đương sự thống nhất với nhau thì đây là những tình tiết, sự việc không phải chứng minh nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn T phải tháo dỡ tất cả các tài sản trên đất, gồm: Hàng rào, các loại cây trồng và các tài sản khác trên phần diện tích đất 10.100m² và ông Trần Văn T phải trả lại cho Công ty B phần diện tích đất 10.100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 23/6/2005. Bị đơn không đồng ý vì cho

rằng đất này có nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do cha ông là Trần Hữu D1 mua lại từ năm 1992 nên dự án của Công ty B được cấp đầu tư vào năm 2004 là chồng lấn lên đất của ông thì phải hỗ trợ, bồi thường cho ông. Trường hợp thỏa đáng thì sẽ giao đất cho công ty T5 không thỏa thuận được thì không trả lại vì đất này có nguồn gốc do ông quản lý sử dụng.

[4.1]. Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng của diện tích đất tranh chấp: Theo xác minh và cung cấp thông tin của Sở T4 tại Công văn số 2201/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26/5/2023 và Công văn số 1706/VPĐKĐĐ ngày 20/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, xác định: ngày 24/3/2004 Chủ tịch UBND tỉnh B đồng ý cho phép đầu tư xây dựng Khu D tại xã H, huyện B tại văn bản số 968/UBBT-XDCB ngày 24/03/2004. Theo biên bản kiểm tra đất tại thực địa ngày 08/6/2004 có thể hiện 96m^2 đất trồng dừa do ông Trần Văn S đang sử dụng bất hợp pháp. Còn lại là đất chưa sử dụng do UBND xã H quản lý. Ngày 06/4/2004 Công ty TNHH B có đơn xin thuê đất với diện tích 45.800m^2. Trên cơ sở đơn xin thuê đất của Công ty TNHH B, Sở T4 chủ trì phối hợp với Phòng T7, UBND xã H và Công ty kiểm tra đất tại thực địa để làm cơ sở cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/8/2004, Sở T4 có Tờ trình số 388 TT/TMNT-ĐKĐĐ về việc thẩm tra hồ sơ xin thuê đất của Công ty TNHH B để xây dựng khu du lịch H tại xã H, huyện B. Ngày 13/9/2004 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3953/QĐ-CTUBBT thu hồi và cho Công ty TNHH B thuê đất để xây dựng khu du lịch H với diện tích 45.800 m² đất chưa sử dụng do UBND xã H, huyện B quản lý. Ngày 23/6/2005 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1697/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 với diện tích 10.100m² và số AC 013598 với diện tích 35.700m² cho Công ty TNHH B. Dự án khu du lịch H của công ty B có diện tích khoảng 3,157ha được UBND tỉnh cấp phép khai thác, thu hồi khoáng sản titan cho Công ty Cổ phần D2 tại Giấy phép số 2898/GP-UBND ngày 09/11/2007, hết hạn vào ngày 24/6/2012. Sau khi hết hạn giấy phép Công ty Cổ phần D2 đã lập đề án đóng cửa mỏ khoáng sản trình UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 06/9/2012. Đến ngày 11/7/2017, Sở T4 chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và địa phương xác định lại ranh giới, mốc giới khu đất của dự án để giao cho Chủ đầu tư triển khai đầu tư dự án du lịch với diện tích 49.392,4m²; tăng 3.592,4m² so với Giấy chứng nhận đã cấp. Ngày 29/10/2021, Sở T4 đã có Công văn số 969/CCQLĐĐ-ĐĐBĐ&ĐKĐ đề nghị Công ty L để thực hiện đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất. Ngày 13/01/2022, Văn phòng Đ có Mảnh chỉnh lý bản đồ địa chính tờ bản đồ số 85 (221482 - 6) đo đạc lại với diện tích khu

đất dự án là 45.800 m² đúng với diện tích đã được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 và AC 013598 ngày 23/6/2005. Do đó, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty B là đúng trình tự, thủ tục theo quy định nêu trên và cho đến thời điểm hiện nay không có quyết định về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên. Hơn nữa, theo biên bản xác minh ngày 30/7/2025 tại UBND xã H xác định: hiện trạng thửa đất thời điểm kiểm tra hiện trạng trước khi giao đất là đất đồi núi, chưa sử dụng, có một số cây bụi mọc rải rác. Thửa đất này do UBND xã H quản lý, không có hộ dân nào sử dụng, trên đất không có tài sản gì.

Như vậy, thửa đất tranh chấp có diện tích 10.100m^2 tại các điểm tọa độ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp ngày 20/6/2025 theo Sơ đồ ngày 13/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3 cung cấp, là thửa đất thuộc dự án của Công ty TNHH B để xây dựng Dự án Khu du lịch Hòn Hồng tại xã H, huyện B nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 ngày 23/6/2005 đúng quy định. Do đó, Công ty TNHH B có đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định của Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 167 Bộ luật Dân sự.

[4.2]. Đối với bị đơn cho rằng thửa đất do cha ông là Trần Hữu D1 nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Trần Lộc M ngày 15/11/1992 với giá 3.000.000 đồng đối với diện tích 12.000m^2, ngày 13/4/2010 thì ông D1 ủy quyền cho ông Trần Văn T quản lý, sử dụng thửa đất sau đó năm 2011 ông Trần Văn T cho Công ty cổ phần D2 thuê để khai thác titan 16 tháng, với giá thuê tổng 25.000.000 đồng, sau khi công ty D2 trả lại mặt bằng thì ông T trồng cây Dương liễu để bảo vệ đất. Nhận thấy, vào các thời điểm diễn ra các sự việc như trên thì thửa đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Lộc M, ông Trần Hữu D1 và ông Trần Văn T. Ngoài ra, hợp đồng mua bán đất lập ngày 15/11/1992 giữa ông Trần Lộc M và ông Trần Hữu D1, giấy uỷ quyền ngày 13/4/2010 cũng không thể hiện diện tích và vị trí của thửa đất, nên không có cơ sở xác định diện tích đất trong hợp đồng là diện tích đang tranh chấp. Hơn nữa thời điểm ngày 15/11/1992 khi ông M chuyển nhượng cho ông D1 theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 thì: "*Nhà nước nghiêm cấm việc mua, bán đất đai…*". Đồng thời cho đến thời điểm hiện nay, bị đơn cũng không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp cũng như các giấy tờ tài liệu khác có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền thể hiện đã đăng ký quản lý, sử dụng đối với thửa đất tranh chấp nên việc bị đơn quản lý, sử dụng thửa

đất tranh chấp nêu trên là không có cơ sở theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 99, khoản 1 Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn T cũng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh diện tích đất 10.100m^2 đang tranh chấp là do ông khai hoang, sử dụng ổn định theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất cũng không kê khai, đăng ký tại chính quyền địa phương. Những người làm chứng cũng đã khai họ không biết chi tiết, cụ thể về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bị đơn.

Đối với việc cho thuê đất giữa ông Trần Văn T và Công ty D2 thì ông T không cung cấp được thông tin liên hệ, địa chỉ của Công ty D2 nên Tòa án không thể triệu tập đại diện công ty đến Toà để tiến hành lấy lời khai. Đồng thời, việc ông T cho rằng ông Ngô Gia Â là đại diện Công ty D2 đứng ra thuê đất và hai bên viết giấy tay mà không có sự xác nhận của cơ quan có thẩm quyền hay các giấy tờ, con dấu của công ty D2 là không phù hợp. Đồng thời, trong giấy tay cũng không thể hiện cụ thể vị trí đất. Hơn nữa, việc thuê đất này không đồng nghĩa với việc ông Trần Văn T là chủ của diện tích đất tranh chấp vì như nhận định ở trên diện tích này Ủy ban nhân dân tỉnh đã cho Công ty B thuê từ năm 2004 và ông T không có các tài liệu, chứng cứ để xác định diện tích đất tranh chấp là của ông.

[4.3]. Đối với cây trồng và các tài sản khác tồn tại trên diện tích đất tranh chấp: Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập 30/10/2024 thể hiện trên đất có 2000 cây keo lai, độ tuổi 3-5 năm, đơn giá 45.000 đồng/cây, tỷ lệ 80%, thành tiền 72.000.000 đồng, 15 cây phi lao, có độ tuổi 06 năm, đơn giá 54.000 đồng/cây, tỷ lệ 100%, thành tiền 810.000 đồng. 15 trụ bê tông do ông T trồng từ năm 2020, đơn giá 3.000.000 đồng/m^3, tỷ lệ 50%, thành tiền 360.000 đồng. Ngoài ra, còn một số cây rừng tự mọc không xác định giá trị, 01 chái tạm không vách, mái tôn nằm trong hành lang đường bộ do Công ty B xây dựng năm 2023, các đương sự không yêu cầu định giá. Năm 2017, ông T biết diện tích đất nêu trên đã được Nhà nước giao cho Công ty B vào năm 2004, những vẫn cố tình canh tác, tác động trên thửa đất vì cho rằng Công ty B không ngăn cản. Như vậy, mặc dù ông T biết đất do người khác quản lý những vẫn cố tình tác động trên đất đã vi phạm quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, các cây trồng của bị đơn theo biên bản xem xét thẩm định ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình nay là Toà án nhân dân Khu vực 13 – Lâm Đồng không được tồn tại trên thửa đất tranh chấp.

Đối với trình bày của bị đơn về việc đưa ra yêu cầu nguyên đơn bồi thường, hỗ trợ với số tiền 700.000.000 đồng/1.000m^2 đất thì sẽ trả lại đất cho nguyên đơn, mà không có yêu cầu phản tố và nguyên đơn không đồng ý với đề nghị của bị đơn nên không có cơ sở xem xét và đồng thời yêu cầu này không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ giá trị cây trồng cho bị đơn với tổng số tiền 72.360.000 đồng, sự hỗ trợ của nguyên đơn là tự nguyện, không bị ai ép buộc, không vi phạm điều cấm của Luật và có lợi cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.4]. Như vậy, có đủ cơ sở kết luận ông Trần Văn T lấn chiếm, quản lý và sử dụng đất của Nhà nước không có căn cứ pháp luật vì diện tích đất 10.100 m^2 UBND tỉnh B đã cho Công ty TNHH B thuê vào ngày 13/9/2004 tại Quyết định số 3495/QĐ-CTUB ngày 13/9/2004. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH B buộc ông ông Trần Văn T trả lại diện tích đất 10.100 m^2 cho Công ty TNHH B theo sơ đồ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp ngày 20/6/2025 theo Sơ đồ ngày 13/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3 (đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 00, đất thương mại dịch vụ quy chủ cho Công ty K2) đã được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 ngày 23/6/2005 và di dời toàn bộ tài sản trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tài sản ngày 30/10/2024 của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5]. *Về chi phí tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản, đo đạc theo yêu cầu của nguyên đơn với tổng số tiền 20.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền trên và không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6]. *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn 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 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, bị đơn ông Trần Văn T là người cao tuổi và đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 99, Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH B.

Buộc ông Trần Văn T trả lại diện tích 10.100 m^2 tại các điểm tọa độ theo sơ đồ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp ngày 20/6/2025 theo Sơ đồ ngày 13/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã H, huyện B nay là thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013597 ngày 23/6/2005 cho công ty TNHH B và tháo dỡ, di dời các tài sản gồm 2000 cây keo lai, 15 cây phi lao, 15 trụ bê tông để trả lại diện tích 10.100 m^2 tại các điểm tọa độ theo sơ đồ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp ngày 20/6/2025 theo Sơ đồ ngày 13/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3, địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện B nay là thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC013597 ngày 23/6/2005 cho công ty TNHH B

(Kèm theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp ngày 20/6/2025 theo Sơ đồ ngày 13/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ3)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty TNHH B về việc hỗ trợ cho bị đơn ông Trần Văn T về các cây trồng và tài sản trên đất với số tiền 72.360.000 đồng (Bảy mươi hai triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng).

3. Về án phí: Bị đơn ông Trần Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. H4 lại cho Công ty TNHH B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 10.506.000 đồng theo biên lai số 0002600 ngày 27/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 13 – Lâm Đồng)

Trường hợp bản án này 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 30/9/2025).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Khu vực 13 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng (Qua Phòng THADS khu vực 13-Lâm Đồng);
- Đương sự
- Lưu: Hồ sơ vụ án, V.P.

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

Đặng Xuân Ngọc