TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 – LÂM ĐỒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 47/2026/DS-ST
Ngày: 29-4-2026
V/v: "Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở qsdđ trái pháp luật và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; Tranh chấp đất đai; Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng qsdđ, huỷ giấy chứng nhận qsdđ và công nhận qsdđ".

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Công Thịnh**

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

Thư ký phiên tòa: Bà **Trương Thị Mỹ Tiên** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020, thụ lý phản tố số: 122A/TB-TLPT ngày 04 tháng 4 năm 2023 và Thụ lý bổ sung số 122/TB-TLVA ngày 05 tháng 8 năm 2024 về việc: "Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất trái pháp luật và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, Tranh chấp đất đai, Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 37/2026/QĐXXST-DS, ngày 14/4/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Tô Hoàng Y,** Sinh năm: 1980. Địa chỉ: Khu phố E, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, nay là Tổ dân phố E T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Tô Quang H**, sinh năm: 1991. Địa chỉ: Khu phố E, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, nay là Tổ dân phố E T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

Bị đơn: Ông **Đinh T**, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, nay là khu phố P, phường P, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

Bà **Đinh Thị T1**, sinh năm: 1963; Địa chỉ: Khu phố D, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, nay là Tổ dân phố D T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Khu phố E, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, nay là Tổ dân phố E T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Bà **Đinh Lê Huyền N**, sinh năm: 1993. Địa chỉ: Khu phố P, phường P, tỉnh Lâm Đồng. Chỗ ở hiện nay: Tòa nhà T, H N, Phường T (Quận B cũ), TP Hồ Chí Minh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3/ **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L: Ông **Đào Thế H1** – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ1. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

4/ **Văn phòng Đ1.** Địa chỉ: A N, phường P, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

5/ Bà **Đinh Thị Thùy N1**, sinh năm: 1984; Địa chỉ: khu phố P, phường P, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền ông Tô Quang H trình bày:

Ngày 15/6/2019 ông Tô Hoàng Y nhận chuyển nhượng từ bà Đinh Lê Huyền N thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 toạ lạc tại thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận nay là khu phố P, phường P, tỉnh Lâm Đồng. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, ông Y đã làm thủ tục đăng ký biến động nhận chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 vào ngày 19/7/2019. Khi nhận chuyển nhượng thì bà N đã bàn giao đất trên thực địa cho ông Tô Hoàng Y quản lý, sử dụng từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay.

Tuy nhiên, khi ông Y tiến hành canh tác trên đất thì bị ông Đinh T, bà Đinh Thị T1 cản trở việc sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông Đinh T, bà Đinh Thị T1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017. Buộc ông Đinh T, bà Đinh Thị T1 khôi phục tình trạng ban đầu, tháo dỡ hàng rào, tường rào trên đất.

Ngoài ra, Tô Hoàng Y có làm hợp đồng cho ông Đinh Đức Đ thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 597. Nhưng do ông Đinh T, bà Đinh Thị T1 cản trở việc sử dụng đất, lấn chiếm nên ông Y phải bồi thường hợp đồng cho ông Đ số tiền 960 triệu. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông Đinh T, bà Đinh Thị T1 phải bồi thường số tiền 840 triệu đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết buộc ông Đinh T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 40,6m^2, buộc bà Đinh Thị Thùy N1 (con gái ông Đinh T) trả lại diện tích đất lấn chiếm, khôi phục lại hiện trạng ban đầu, tháo dỡ mái che, tường rào có diện tích 10,1m^2 thuộc

một phần thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn xác định lại chỉ yêu cầu Toà án giải quyết buộc:

1/ ông Đinh T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

2/ Buộc ông Đinh T khôi phục tình trạng đất trống, tháo dỡ hàng rào, tường rào, các cây trồng trên thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37.

3/ Buộc ông Đinh T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 40,6m^2 thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

4/ Buộc bà Đinh Thị Thùy N1 (con gái ông Đinh T) trả lại 10,1m^2 diện tích đất lấn chiếm, khôi phục lại hiện trạng đất trống, tháo dỡ mái che, tường rào có diện tích 6,7 m^2 thuộc một phần thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

Đối với yêu cầu khởi kiện bà Đinh Thị T1 thì nguyên đơn và bà Trình T2 thương lượng với nhau, không yêu cầu Toà án giải quyết, nên xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà Đinh Thị T1.

Đối với yêu cầu ông Đinh T, bà Đinh Thị T1 bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 840 triệu đồng, đại diện nguyên đơn cũng xin rút lại toàn bộ yêu cầu bồi thường.

- Bị đơn ông Đinh T trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là cha mẹ ông (Cha Đ, mẹ là Ngô Thị N2) khai hoang, sau đó để lại cho ông sử dụng năm 1983 cho đến nay. Năm 1998, em trai ông là ông Đinh N3 tự ý làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông N3 chết, vợ các con ông N3 làm thủ tục phân chia di sản thừa kế cho bà Đinh Lê Huyền N. Vào năm 2019 bà N chuyển nhượng thửa đất 597 cho ông Tô Hoàng Y. Trong khi ông là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1983 cho đến nay. Do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau: Gia đình ông và gia đình bà N ngồi lại, làm mâm cơm lên ông bà vì đây là phần đất của ông bà. Các bên nói chuyện rõ ràng ông sẽ giao lại toàn bộ phần đất tôi đang quản lý cho ông Y quản lý sử dụng. Trường hợp bà N không đồng ý thì xử lý như sau:

Thứ nhất, nếu ông Y đồng ý chuyển nhượng thì ông đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 ngày 09/02/2017 cho bà Đinh Lê Huyền N với giá 01 tỷ đồng.

Thứ hai, nếu ông Y không đồng ý chuyển nhượng thì đề nghị ông Tô Hoàng Y phải thanh toán, hỗ trợ cho ông 200 triệu đồng, đây là chi phí san lấp đất, các cây trồng trên đất, công sức giữ gìn đất.

Thứ ba, ông đề xuất phần đất tranh chấp A (mái che 6,7m^2) và B (phần đất 3,4m^2) giao cho bà N1 quản lý sử dụng; phần đất ông đang trực tiếp quản lý ông đồng ý bàn giao cho ông Y quản lý, sử dụng. Còn các phần đất khác ai đang quản lý sử dụng thì ông Y tự tranh chấp với người đó, ông không có trách nhiệm.

Trường hợp ông Y không đồng ý những đề xuất nêu ra thì ông có yêu cầu phản tố huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Huyền N4 và ông Tô Hoàng Y; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 ngày 09/02/2017 cho bà Đinh Lê Huyền N; Yêu cầu Toà án công nhận cho ông được quyền sử dụng đối với phần đất 1391,7m^2 theo biên bản trích đo khu vực thửa đất tranh chấp ngày 24/3/2026 của Chi nhánh VPĐK đất đai khu vực L.

Tại phiên toà, bị đơn có ý kiến như sau: Vì sự việc kéo dài, ông muốn chấm dứt việc tranh chấp giữa các bên nên ông thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Những phần đất ông đang trực tiếp canh tác sẽ bàn giao lại cho nguyên đơn, còn phần đất còn lại nguyên đơn tự giải quyết với người trực tiếp sử dụng đất. Đối với phần đất con gái ông (Đinh Thị Thùy N1) đang sử dụng thì ông sẽ trao đổi, động viên bà N1 trả lại phần đất này cho ông Y.

Bị đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, không yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Huyền N4 và ông Tô Hoàng Y; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 ngày 09/02/2017 cho bà Đinh Lê Huyền N; Yêu cầu Toà án công nhận cho ông được quyền sử dụng đối với phần đất 1391,7m^2 theo biên bản trích đo khu vực thửa đất tranh chấp ngày 24/3/2026 của Chi nhánh VPĐK đất đai khu vực L.

- Bị đơn bà Đinh Thị T1 trình bày:

Phần đất bà đang sử dụng nằm trong thửa đất 4000 m^2 của ông Đinh Trận . Vào năm 2018 ông Đinh Trận C cho bà một thửa nhỏ, ngang 5 mét. Khoảng tháng 3/2020, bà xây dựng căn nhà xây cấp 4. Đất và nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 036234, thuộc thửa đất 839, tờ bản đồ 37, toạ lạc tại thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận cho bà. Phần đất ông Tô Hoàng Y tranh chấp với bà thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà, bà có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Lê Huyền N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa ông Tô Hoàng Y và ông Đinh T là của ông bà nội bà cho cha bà là ông Đinh Nguyện .1 Thửa đất có diện tích khoảng 1.500m^2, gia đình bà xây nhà ở và trồng trọt hoa màu trên đất. Đến khoảng tháng 7 năm 1997, ông Đinh N3 nộp đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Ngày 12/08/1997 Ủy ban nhân dân xã T xử phạt hành chính đối với ông Đinh N3 vì xây dựng nhà ở trái phép trên đất. Đến ngày 12/06/1998 thì Ủy ban nhân dân huyện H cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 110997 cho ông Đinh N3 đối với thửa đất 474, tờ bản đồ số 7 với diện tích là 1501m^2. Sau đó cha bà là ông

Đinh N3 chết không để lại di chúc, các thành viên gia đình làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông Đinh N3 để lại cho bà quản lý, sử dụng, đăng ký biến động nhận thừa kế ngày 18/10/2016. Do giấy chứng nhận quá cũ nên đến năm 2017, bà thực hiện thủ tục xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận. Bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 153949, thông tin mới là thửa đất số 597, tờ bản đồ 37, diện tích là 1.514,7m^2 toạ lạc tại thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận nay là khu phố P, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Đến ngày 15/6/2019 bà chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 597, tờ bản đồ 37, diện tích là 1.514,7m^2 toạ lạc tại khu phố P, phường P, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 153994 cho ông Tô Hoàng Y.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông Tô Hoàng Y đã giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng, đồng thời bà và ông Y cũng đã bàn giao đủ diện tích thửa đất nêu trên tại thực địa. Hiện nay bà không còn liên quan gì đến quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 597. Toàn bộ lời trình bày của ông Đinh T về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất là sai sự thật, quyền sử dụng đất nêu trên cấp cho cha bà - ông Đinh N3 là hoàn toàn đúng theo thủ tục của pháp luật và người sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn bà có ý kiến như sau: Bà hoàn toàn đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Tô Hoàng Y. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Đinh Trận .

Tại phiên toà, bà có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà và ông Tô Hoàng Y là vợ chồng từ năm 2004. Thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 toạ lạc tại thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 ngày 09/02/2017 mà chồng bà là ông Tô Hoàng Y nhận chuyển nhượng của bà Đinh Lê Huyền N là tài sản cá nhân của ông Y, không phải tài sản chung của vợ chồng, bà cũng không có đóng góp công sức gì đối với thửa đất này.

Bà thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Hoàng Y, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Đinh Trận .

Tại phiên toà, bà có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L trình bày:

Về Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận số CG 153949 ngày 09/02/2017: Chi nhánh Văn phòng Đ1 có tiếp nhận hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 110997 thửa đất số 474, tờ bản đồ số 07, diện tích 1501m² do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 17/6/1998 cho ông Đinh N3, đã cập nhật biến động sang tên cho bà Đinh Lê Huyền N vào ngày 18/10/2016. Thửa đất được trích lục theo bản đồ địa chính thuộc Dự án 920 đo vẽ năm 2010 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B nghiệm thu năm 2017 thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 với diện tích

1514,7m² và được UBND xã T xác nhận tại đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đình Lê Huyền N5 vào ngày 14/11/2016, về sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp Giấy chứng nhận đến nay: "Ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề". Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định, Chi nhánh Văn phòng Đ1 có Phiếu chuyển số 357/PC-CNVPĐKĐĐLG ngày 03/02/2017 chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh. Ngày 09/02/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 153949, thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 với diện tích 1514,7m² cho bà Đinh Lê Huyền N. Về trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận số CG 153949 ngày 09/02/2017 được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 98, khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 và Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP gly 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai.

- Việc chỉnh lý biến động sang tên ông Tô Hoàng Y tại Giấy chứng nhận số CG 153949: Ngày 18 tháng 6 năm 2019, Chi nhánh Văn phòng Đ1 có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đinh Lê Huyền N sang tên cho ông Tô Hoàng Y đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 153949 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/02/2017. Kèm theo hồ sơ có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Đ1 công chứng ngày 15/6/2019. Sau khi thẩm tra hồ sơ thấy đầy đủ theo quy định, kiểm tra không có thông tin ngăn chặn đối với thửa đất chuyển nhượng nên Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã hoàn thiện các thủ tục theo quy định và ngày 19/7/2019 đã ký chỉnh lý biến động chuyển nhượng sang tên cho ông Tô Hoàng Y. Về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai và điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T4.

Tại phiên toà, đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đ1 trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định. Văn phòng công chứng không có ý kiến đối với nội dung vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thùy N1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất bà đang sử dụng có tranh chấp là ông Đinh Nguyện T3 cho bà một phần đất, có cột mốc rõ ràng. Năm 2020 bà xây nhà ở đến nay nhưng không có ai ngăn chặn, khiếu nại khởi kiện chỉ có một mình cha bà là ông Đinh T trực tiếp sử dụng đất phần phía sau. Đối với nội dung vụ án: Bà xây nhà để ở vào năm 2020 cho đến nay theo hiện trạng ranh giới có sẵn, không tranh chấp với ai, không ai sử dụng phần đất tranh chấp giữa ông Y và ông T, ngoài trừ ông T trồng cây.

Tại phiên toà, bà N1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tòa án thành lập Hội đồng thẩm định giá tài sản, xác định được như sau:

Ở các lần thẩm định trước thì Trên đất các bên tranh chấp có 28 cây dừa, 15 cây mít, 21 cây mai, 105 cây bạch đàn, 01 cây mãng cầu. Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận các cây trồng trên đất là do ông Đinh T trồng vào khoảng cuối năm 2017. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp còn có tường rào cao 2 mét, xây bằng gạch Tap lô do bà T1 xây dựng năm 2020.

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 15/10/2025 và sơ đồ hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng Đ1 thì trên đất các bên tranh chấp có 07 cây dừa, 02 cây mít, 01 cây me, 15 cây mai, 105 cây bạch đàn (Nhưng đã thu hoạch sau đó) và một số cây chuối trồng rải rác; các trụ gỗ kéo kẽm gai. Một phần móng đá chẻ, nền xi măng, phía trên có khung sắt tiền chế diện tích mái che là 6,7m^2.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng cho rằng:

- 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, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống 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: Đương sự đã thực hiện theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu nguyên đơn, bị đơn đã rút.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hoàng Y về việc:

1/ Buộc ông Đinh T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

2/ Buộc ông Đinh T khôi phục tình trạng đất trống, tháo dỡ hàng rào, tường rào, các cây trồng trên thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 (Cụ thể: 07 cây dừa, 02 cây mít, 01 cây me, 15 cây mai, 105 cây bạch đàn, nhưng đã thu hoạch sau đó, còn lại gốc và một số cây chuối trồng rải rác; các trụ gỗ kéo kẽm gai).

3/ Buộc ông Đinh T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 40,6m^2 thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017 (vị trí C theo trích đo khu vực thửa đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực L ngày 24/3/2026).

4/ Buộc bà Đinh Thị Thùy N1 trả lại diện tích đất lấn chiếm 10,1m^2; khôi phục lại hiện trạng đất trống, tháo dỡ mái che, tường rào có diện tích 6,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017 (vị trí A, B theo trích đo khu vực thửa đất tranh chấp

của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực L ngày 24/3/2026) (Cụ thể là một phần móng đá chẻ, nền xi măng, phía trên có khung sắt tiền chế).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự chịu chi phí tháo dỡ phần tài sản xây dựng trên phần đất lấn chiếm của bà Đinh Thị Thùy N1 (mái che, tường rào có diện tích 6,7m^2)

Về Án phí và Chi phí tố tụng: Bà Đinh Thị Thùy N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Các đương sự tự nguyện chịu các chi phí xem xét, thẩm định, định giá và chi phí đo đạc, nên ghi nhận.

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**] Về thủ tục tố tụng:

- Ông Tô Hoàng Y khởi kiện ông Đinh T, bà Đinh Thị T1 về việc "Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở qsdđ trái pháp luật và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; Tranh chấp đất đai". Bị đơn ông Đinh T có đơn yêu cầu phản tố về việc "Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng qsdđ, huỷ giấy chứng nhận qsdđ và yêu cầu công nhận qsdđ". Bị đơn cư trú tại xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng và đất tranh chấp thuộc phường P, tỉnh Lâm Đồng. Do đó, TAND thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận nay là TAND khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa, có mặt người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn ông Đinh Trận . Các Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[**2**] Về nội dung vụ án:

[**2.1**] Xét việc thay đổi, rút một phần yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn:

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn xác định lại chỉ yêu cầu Toà án giải quyết:

1/ Buộc ông Đinh T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

2/ Buộc ông Đinh T khôi phục tình trạng đất trống, tháo dỡ hàng rào, tường rào, các cây trồng trên thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37.

3/ Buộc ông Đinh T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 40,6m^2 thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

4/ Buộc bà Đinh Thị Thùy N1 (con gái ông Đinh T) trả lại 10,1m^2 diện tích đất lấn chiếm, khôi phục lại hiện trạng đất trống, tháo dỡ mái che, tường rào có diện tích

6,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

Đối với yêu cầu khởi kiện bà Đinh Thị T1 thì nguyên đơn và bà Trình T2 thương lượng với nhau, không yêu cầu Toà án giải quyết nên xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà Đinh Thị T1.

Đối với yêu cầu ông Đinh T, bà Đinh Thị T1 bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 840 triệu đồng, đại diện nguyên đơn cũng xin rút lại yêu cầu bồi thường.

Bị đơn thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn và xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, không yêu cầu Toà án giải quyết: huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Huyền N4 và ông Tô Hoàng Y; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 ngày 09/02/2017 cho bà Đinh Lê Huyền N; Yêu cầu Toà án công nhận cho ông được quyền sử dụng đối với phần đất 1391,7m^2 theo biên bản trích đo khu vực thửa đất tranh chấp ngày 24/3/2026 của Chi nhánh VPĐK đất đai khu vực L.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và các đương sự cũng thống nhất thoả thuận giải quyết triệt để vụ án nên HĐXX chấp nhận việc thay đổi này. Đối với việc nguyên đơn rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại và tranh chấp với bà Đinh Thị T1; Việc bị đơn rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, đây là tự nguyên của phía nguyên đơn, bị đơn nên HĐXX đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút theo Điều 244 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[**2.2**] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Buộc ông Đinh T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

2/ Buộc ông Đinh T khôi phục tình trạng đất trống, tháo dỡ hàng rào, tường rào, các cây trồng trên thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37.

3/ Buộc ông Đinh T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 40,6m^2 thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

4/ Buộc bà Đinh Thị Thùy N1 (con gái ông Đinh T) trả lại diện tích đất lấn chiếm, khôi phục lại hiện trạng đất trống, tháo dỡ mái che, tường rào có diện tích 10,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

Tại phiên toà, bị đơn ông Đinh T trình bày vì sự việc kéo dài, ông muốn chấm dứt việc tranh chấp giữa các bên nên ông thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Những phần đất ông đang trực tiếp canh tác sẽ bàn giao lại cho nguyên đơn, còn phần đất còn lại nguyên đơn tự giải quyết với người trực tiếp sử dụng đất. Những hàng rào, tường rào, các cây trồng thì ông sẽ tháo dỡ, di dời để nguyên đơn sử dụng đất. Đối với phần đất con gái ông (Đinh Thị Thùy N1) đang sử dụng thì ông sẽ trao đổi, động viên bà N1 trả lại phần đất này cho ông Y.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo xác định của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực L thì phần đất tranh chấp ông Y yêu cầu ông Đinh T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, trả lại đất lấn chiếm thuộc một phần của thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 với diện tích 1514,7m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 153949) được đăng ký biến động nhận chuyển nhượng từ bà Đinh Lê Huyền N cho ông Tô Hoàng Y ngày 19/7/2019.

Bên cạnh đó, về trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận số CG 153949 ngày 09/02/2017 được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 98, khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 và Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP gly 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai. Về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai và điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T4.

Đối với yêu cầu buộc bà Đinh Thị Thùy N1 trả lại diện tích đất lấn chiếm, khôi phục lại hiện trạng đất trống, tháo dỡ mái che, tường rào có diện tích 10,1m^2. Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù bà N1 không đồng ý, tuy nhiên quá trình giải vụ án tại buổi thẩm định lần thứ nhất ngày 10/12/2021 và thẩm định lần thứ hai ngày 23/11/2023 đều không thể hiện phần mái che, tường rào có diện tích 6,7 m^2. Như vậy có thể khẳng định thời điểm bà N1 sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 10,1m^2 là sau khi Toà án thụ lý vụ án. Ngoài ra, theo Theo xác định của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực L thì phần đất tranh chấp ông Y yêu cầu bà bà Đinh Thị Thùy N1 trả lại diện tích đất lấn chiếm có diện tích 10,1m^2 thuộc một phần của thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 với diện tích 1514,7m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 153949) được đăng ký biến động nhận chuyển nhượng từ bà Đinh Lê Huyền N cho ông Tô Hoàng Y ngày 19/7/2019. Như vậy, HĐXX nhận thấy yêu cầu của ông Tô Hoàng Y đối với bà Đinh Thị Thùy N1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 10,1m^2 là có cơ sở chấp nhận.

Do đó, khởi kiện của ông Tô Hoàng Y là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận: Buộc ông Đinh T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017; Buộc ông Đinh T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 40,6m^2 (vị trí C theo trích đo khu vực thửa đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực L ngày 24/3/2026), buộc bà Đinh Thị Thùy N1 (con gái ông Đinh T) trả lại diện tích đất 10,1m^2 (vị trí A, B theo trích đo khu vực thửa đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực L ngày 24/3/2026) thuộc một phần thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

[**2.3**] Đối với tài sản trên đất:

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 15/10/2025 và trích đo khu vực thửa đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực L ngày 24/3/2026 thì trên đất các bên tranh chấp có 07 cây dừa, 02 cây mít, 01 cây me, 15 cây mai, 105 cây bạch đàn (Nhưng đã thu hoạch sau đó) và một số cây chuối trồng rải rác; các trụ gỗ kéo kẽm gai. Một phần móng đá chẻ, nền xi măng, phía trên có khung sắt tiền chế diện tích mái che là 6,7m^2.

Tại phiên toà, bị đơn ông Đinh T thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Những hàng rào, tường rào, các cây trồng thì ông sẽ tháo dỡ, di dời để nguyên đơn sử dụng đất. Tại phiên toà mặc dù bà N1 có đơn xin vắng mặt nhưng đại diện nguyên đơn đồng ý chịu chi phí tháo dỡ phần mái che, tường rào có diện tích 6,7 m^2. HĐXX xét thấy ý kiến của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật, có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận.

[**4**] Về chi phí tố tụng: Tại phiên toà, bị đơn và nguyên đơn đều đồng ý bên nào đã nộp chi phí chi phí xem xét thẩm định giá và đo đạc thì tự nguyện chịu, không yêu cầu Toà án xem xét nên HĐXX ghi nhận.

[**5**] Về Án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn nhưng bị đơn ông Đinh T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thùy N1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận

Hoàn trả cho Nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[**6**] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 220 Luật đất đai 2024;

- Khoản 2 Điều 26, 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. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu sau:

Đình chỉ xét xử đối với việc nguyên đơn yêu cầu bà Đinh Thị T1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, khôi phục hiện trạng ban đầu đối với quyền sử dụng thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

Đình chỉ xét xử đối với việc nguyên đơn yêu cầu ông Đinh T, bà Đinh Thị T1 bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 840 triệu đồng.

Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Huyền N4 và ông Tô Hoàng Y; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 ngày 09/02/2017 cho bà Đinh Lê Huyền N; Yêu cầu Toà án công nhận cho ông được quyền sử dụng đối với phần đất 1391,7m^2 theo biên bản trích đo khu vực thửa đất tranh chấp ngày 24/3/2026 của Chi nhánh VPĐK đất đai khu vực L.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hoàng Y về việc:

1/ Buộc ông Đinh T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017.

2/ Buộc ông Đinh T khôi phục tình trạng đất trống, tháo dỡ hàng rào, tường rào, các cây trồng trên thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 (Cụ thể: 07 cây dừa, 02 cây mít, 01 cây me, 15 cây mai, 105 gốc cây bạch đàn và một số cây chuối trồng rải rác; các trụ gỗ kéo kẽm gai).

3/ Buộc ông Đinh T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 40,6m^2 thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017 (vị trí C theo trích đo khu vực thửa đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực L ngày 24/3/2026).

4/ Buộc bà Đinh Thị Thùy N1 trả lại diện tích đất lấn chiếm 10,1m^2; khôi phục lại hiện trạng đất trống, tháo dỡ mái che, tường rào có diện tích 6,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 597, tờ bản đồ số 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp CG 153949 cấp ngày 09/02/2017 (vị trí A, B theo trích đo khu vực thửa đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực L ngày 24/3/2026) (Cụ thể là một phần móng đá chẻ, nền xi măng, phía trên có khung sắt tiền chế).

(Kèm theo Trích đo khu vực thửa đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực L ngày 24/3/2026).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự chịu chi phí tháo dỡ phần tài sản xây dựng trên phần đất lấn chiếm của bà Đinh Thị Thùy N1 (mái che, tường rào có diện tích 6,7m^2)

4. Án phí và Chi phí tố tụng:

- Bà Đinh Thị Thùy N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đinh T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn ông Tô Hoàng Y số tiền 18.900.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001463 ngày 20/10/2020 và 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0011767 ngày 31/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi nay là Phòng Thi hành dân sự khu vực A - Lâm Đồng.

- Các đương sự tự nguyện chịu các chi phí xem xét, thẩm định, định giá và chi phí đo đạc, các đương sự đã nộp đủ.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được hoặc niêm yết công khai bản án.

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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 15 – tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADSKV 15 - tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Công Thịnh