

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 316/2025/DS-PT

Ngày: 05-11-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Phong Lan và ông Phạm Thái Bình;

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 474/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 341/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần S;

Địa chỉ trụ sở: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Địa chỉ liên hệ: A N, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là A38 Nguyễn Phúc N, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hà V, sinh năm 1972 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hà V: Ông Nguyễn Trọng B, sinh năm 1984; địa chỉ: Số G T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là số G T, phường P, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trương Tuấn K, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A H, khu phố A, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là số A H, khu phố A, phường M, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn T - Luật sư thuộc Chi nhánh Văn phòng L2 tại Lâm Đồng; địa chỉ: Số D Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân tỉnh L. (Vắng mặt)

3.2. Bà Mai Thị L, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị L: Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1976; địa chỉ: Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần X, sinh năm 1963;

4.2. Bà Trần Thị C1, sinh năm 1940;

4.3. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1943;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

4.4. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1948;

4.5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Tuấn K

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn trình bày: Công ty Cổ phần S được Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ) số AM 187000 ngày 29/04/2008, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 71.408 m², tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận, đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm.

Đầu tháng 6/2019 Công ty phát hiện ông Trương Tuấn K đến cắm cọc làm hàng rào và cất nhà trên phần đất nêu trên của Công ty S, nên Công ty S đã yêu

cầu ông Trương Tuấn K trả lại diện tích đất nguyên trạng nhưng ông Trương Tuấn K không thực hiện. Ngày 15/05/2020, UBND xã H đã lập Biên bản vi phạm hành chính số 01/BB-VPHC đối với hành vi chiếm đất của ông Trương Tuấn K và UBND huyện B đã có tờ trình đề nghị UBND tỉnh B ban hành quyết định xử phạt đối với hành vi chiếm đất của ông Trương Tuấn K. Sự việc đã qua hai lần hòa giải tại UBND xã H nhưng đều không có kết quả. Hành vi lấn chiếm và xây dựng trái phép trên phần đất 5.712,8m² thuộc quyền sử dụng của Công ty S là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của các bên đương sự, xác định diện tích đất tranh chấp là 5.361,8m². Trên đất tranh chấp có một số tài sản sau: Nhà tạm vách tôn, mái tôn có diện tích là 22.8 m² được xây dựng vào năm 2008; nhà vệ sinh vách tôn, mái tôn diện tích 3.1 m²; bình điện loại 25 KVA: 01 bình; cây bằng lăng: 240 cây; cây dừa: 55 cây; cây mít: 20 cây; cây phi lao (đương): Cao từ 0.5 m đến 2 m: 145 cây; cao từ 2 m đến 6 m: 485 cây; cây keo bông vàng: 450 cây; cây xoài: 30 cây; cây chuối: 18 cây; cây bông giấy: 160 cây; giếng bơm (Máy): 03 máy; trụ bê tông: 180 trụ làm hàng rào.

Vì vậy, Công ty Cổ phần S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Trương Tuấn K, bà Mai Thị L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp để trả lại cho Công ty Cổ phần S diện tích đất 5.361,8m² tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 187000 ngày 29/4/2008).

2. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị L trình bày: Diện tích đất tranh chấp 5.361,8m² tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận là phần đất ông Trương Tuấn K nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Thanh B1 và bà Nguyễn Thị C2 (Theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/12/2004). Trong 5.361,8m², có 3.141,8m² nằm trong diện tích 11.430m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 042904 ngày 31/5/2004 và 2.220m² chưa được cấp GCNQSDĐ. Toàn bộ diện tích đất tranh chấp ông Trương Tuấn K đã sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 2004 và hiện nay trên phần đất này ông đã xây dựng một số công trình và trồng cây, gồm: Nhà tạm vách tôn, mái tôn có diện tích là 22.8 m² được xây dựng vào năm 2008; nhà vệ sinh vách tôn, mái tôn diện tích 3.1 m²; bình điện loại 25 KVA: 01 bình; cây bằng lăng: 240 cây; cây dừa: 55 cây; cây mít: 20 cây; cây phi lao (đương): Cao từ 0.5 m đến 2 m: 145 cây; cao từ 2 m đến 6 m: 485 cây; cây keo bông vàng: 450 cây; cây xoài: 30 cây; cây chuối: 18 cây; cây bông giấy: 160 cây; giếng bơm (Máy): 03 máy; trụ bê tông: 180 trụ làm hàng rào.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn xác định, phần diện tích đất 5361,8m² hiện nay chưa được cấp GCNQSDĐ. Đây phần đất ông Trương Tuấn K nhận chuyển

nhượng từ vợ chồng ông Lê Thanh B1, bà Nguyễn Thị C2 (Theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/12/2004) và đã sử dụng ổn định từ năm 2004 cho đến nay.

Do đó, vợ chồng ông Trương Tuấn K, bà Mai Thị L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần S, đồng thời yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số AM 187000 do UBND tỉnh B cấp ngày 29/4/2008 cho Công ty Cổ phần S, công nhận diện tích đất tranh chấp 5361,8m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Trương Tuấn K, bà Mai Thị L.

3. Đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh B (Cũ) nay là tỉnh L trình bày: Liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ số AM 187000 do UBND tỉnh B cấp ngày 29/4/2008 cho Công ty Cổ phần S, UBND tỉnh B cũng đã nêu rõ tại Công văn số 3992/UBND-NCKSTTHC ngày 17/10/2023 và UBND huyện B cũng đã có Công văn số 2424/UBND-NC ngày 08/9/2022. Tại các văn bản này xác định trong tổng số diện tích đất đã cấp cho Công ty Cổ phần S, có một phần đất đã được cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân. Về việc này, UBND tỉnh B sẽ phối hợp với UBND huyện B và các cơ quan chuyên môn xem xét đánh giá và sẽ có sự điều chỉnh phần diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân cho phù hợp, nếu việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân là đúng trình tự thủ tục, đúng nguồn gốc và đúng đối tượng sử dụng đất.

Riêng đối với diện tích đất tranh chấp 5.361,8m² thuộc diện tích đất theo GCNQSDĐ số AM 187000 do UBND tỉnh B cấp ngày 29/4/2008 cho Công ty Cổ phần S. Nguồn gốc đất tranh chấp này là đất do UBND xã H quản lý, không phải là đất của ông Trương Tuấn K, nên ông Trương Tuấn K không có quyền sử dụng đất tranh chấp.

Vì vậy, UBND tỉnh B không đồng ý với yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số AM 187000 do UBND tỉnh B cấp ngày 29/4/2008 cho Công ty Cổ phần S.

4. Những người làm chứng trình bày:

4.1. Bà Nguyễn Thị C2: Trước đây vợ chồng bà có bán cho ông Trương Tuấn K một thửa đất khoảng 20.000m², trong đó có một phần có sổ đỏ, phần còn lại khoảng 8.000m² chưa có sổ. Nguồn gốc đất chưa có sổ là do vợ chồng bà khai phá nhưng chưa xin cấp GCNQSDĐ.

4.2. Ông Nguyễn Văn T1: Trước đây ông có xác nhận việc mua bán đất cho ông Trương Tuấn K là xác nhận việc mua bán đất có GCNQSDĐ, không phải đất đang tranh chấp. Nguồn gốc đất tranh chấp là đất đồi do UBND xã H quản lý. Ông Trương Tuấn K mua đất của ông Lê Thanh B1 là mua đất đã có GCNQSDĐ, giáp với đất đang tranh chấp.

4.3. Bà Trần Thị C1: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà, bà canh tác vài năm thì bỏ, ông Lê Thanh B1 lấy làm và bán cho ông Trương Tuấn K. Ông Lê Thanh B1 bán cho ông K lúc nào bà không rõ, bà chỉ biết khi ông K đến gặp

bà và bảo bà xác nhận đất tranh chấp. Bà không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đất do bà khai phá.

4.4. Ông Trần X: Ông Lê Thanh B1 có bán đất cho ông Trương Tuấn K bao gồm cả đất có sổ đỏ và đất đang tranh chấp. Đất đang tranh chấp là đất đồi nên chưa được cấp GCNQSDĐ. Ông Lê Thanh B1 cũng có tác động vào phần đất đang tranh chấp.

4.5. Bà Trần Thị N1: Bà không biết gì về đất tranh chấp và cũng không biết gì về nội dung giấy xác nhận ngày 25/10/2019.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án;

- Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần S:

- Buộc ông Trương Tuấn K phải trả lại cho Công ty Cổ phần S diện tích đất 5.361,8m² (Được giới hạn bởi các điểm mốc tọa độ 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32 – Theo bản vẽ Sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 20/8/2024) thuộc GCNQSDĐ số AM 187000 do UBND tỉnh B cấp ngày 29/4/2008.

- Buộc ông Trương Tuấn K, bà Mai Thị L phải tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: Nhà tạm vách tôn diện tích 22,8m², nhà vệ sinh vách tôn diện tích 3,1m², 01 bình điện loại 25KVA, 240 cây bằng lăng, 55 cây dừa, 20 cây mít, 630 cây phi lao, 450 cây keo bông vàng, 30 cây xoài, 18 cây chuối, 160 cây bông giấy, 03 giếng bơm máy, 180 trụ bê tông hàng rào, 12 cuộn dây kẽm, 05 cây xoan ra khỏi diện tích đất 5.361,8m² (Được giới hạn bởi các điểm mốc tọa độ 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32 – Theo bản vẽ Sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 20/8/2024) thuộc GCNQSDĐ số AM 187000 do UBND tỉnh B cấp ngày 29/4/2008.

(Đính kèm Bản vẽ Sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 20/8/2024).

3. Về chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Trương Tuấn K phải chịu 26.195.000 đồng chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 22.418.000 đồng (Theo biên lai thu của Tòa

án), bị đơn đã nộp chi phí thẩm định giá tài sản là 3.777.000 đồng (Theo hóa đơn của Công ty TNHH T3). Vì vậy, buộc ông Trương Tuấn K phải hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần S số tiền 22.418.000 đồng (*Hai mươi hai triệu, bốn trăm mười tám nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/5/2025 ông Trương Tuấn K nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Thể hiện thiện chí hỗ trợ cho bị đơn một nửa giá trị cây trồng trên đất là 96.600.000 đồng và trả tiền giồng khoảng máy trị giá 78.000.000 đồng vì nếu tháo gỡ sẽ hư hỏng thiết bị.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị L, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm giao lại cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nguyên đơn thể hiện thiện chí hỗ trợ một nửa giá trị cây trồng, trả lại tiền giồng khoảng nước để tránh thiệt hại về tài sản khi di dời. Đề nghị này là có lợi cho bị đơn do đó đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm

xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc bị đơn cho rằng Tòa án nhân dân khu vực 13 - Lâm Đồng thụ lý giải quyết sai thẩm quyền là không có căn cứ pháp luật bởi vì việc xem xét hủy GCNQSDĐ (Quyết định hành chính cá biệt) của cấp sơ thẩm không phải là một yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập trong vụ án để thụ lý. Đồng thời khi xét xử cấp sơ thẩm không hủy GCNQSDĐ trong vụ án.

[2] Về việc hòa giải tranh chấp đất đai của UBND xã H năm 2020 theo bị đơn kháng cáo là không đúng thành phần. Tuy nhiên căn cứ theo quy định Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-05-2014 của Chính phủ thì thành phần chính khi hòa giải là đầy đủ, việc thôn phó tham gia hòa giải không ảnh hưởng đến việc hòa giải. Mặt khác, UBND xã H tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng ông K đều vắng mặt nên không hòa giải được. Do đó việc thủ tục tiền tố tụng để khởi kiện của nguyên đơn là đầy đủ.

[3] Về việc bị đơn cho rằng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có quyền sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. HĐXX nhận thấy tại Giấy ủy quyền ngày 06/3/2022, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ủy quyền cho người đại diện thực hiện các quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn tại Tòa án, không bị hạn chế. Do đó người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quyền sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Về việc vắng mặt của đại diện UBND tỉnh L, xét thấy UBND tỉnh L vắng mặt đến lần thứ hai, tuy nhiên bản án sơ thẩm không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND tỉnh B (Cũ) và UBND tỉnh B trước đây cũng đã cung cấp ý kiến đầy đủ nên việc vắng mặt của UBND tỉnh L không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về thửa đất tranh chấp, HĐXX nhận thấy: Thửa đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có diện tích đo đạc thực tế là 5.361,8m² được định vị tại các điểm 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 18 – tại Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Thửa đất tranh chấp này, theo UBND xã H, UBND huyện B và UBND tỉnh B đều xác định là đất nhà nước quản lý giao cho Công ty Cổ phần S và Công ty được UBND tỉnh B cấp GCNQSDĐ số AM 187000 ngày 29/4/2008, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 71.408 m², tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận, đất cơ sở sản xuất kinh doanh, nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của công ty thể hiện UBND tỉnh B đã giao đất cho công ty trên thực địa từ năm 2007 và việc cấp GCNQSDĐ là đúng trình tự thủ tục, đúng đối tượng.

[5] Như vậy, nghĩa vụ của bị đơn ông Trương Tuấn K phải chứng minh việc sử dụng đất hợp pháp. Chứng cứ bị đơn cung cấp là giấy viết tay mua đất từ vợ chồng ông Lê Thanh B1, bà Nguyễn Thị C2 ngày 20/12/2004 mà không có giấy tờ nào khác là chưa đủ căn cứ xem xét. Từ năm 2020, khi cơ quan nhà nước

lập biên bản xử lý vi phạm về hành vi lấn chiếm đất ông K khai rằng thửa đất tranh chấp có diện tích 5.361,8m² của ông đã được cấp giấy chứng nhận, ranh giới hiện trạng thuộc GCNQSDĐ. Quá trình xử lý vi phạm hành chính ông K đều không ký biên bản, không đưa chứng cứ cho cơ quan nhà nước. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, ông K lúc đầu vẫn khai đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông, sau đó lại khai khác đi về nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ năm 2004 từ ông B1, bà C2 và đất chưa có giấy tờ về đất. Từ năm 2004 đến năm 2019 ông K không đưa ra chứng cứ chứng minh sử dụng đất ổn định, không kê khai, đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, lời khai mâu thuẫn nhau về giấy tờ đất.

[6] Tại bản đồ chồng ghép của Chi nhánh Văn phòng Đ đã thể hiện phần diện tích đất cấp cho ông Trương Tuấn K nằm ngoài GCNQSDĐ cấp cho công ty. Thực tế từ năm 2017 ông Trương Tuấn K mới được tặng cho quyền sử dụng đất từ cha là ông Trương Công L1 và mẹ là bà Lê Thị X1 tại Hợp đồng số 00083, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2017 tại Văn phòng C3. Điều này phù hợp với việc thẩm định tại chỗ xác định thời điểm xuất hiện các công trình trên đất, xác định tuổi cây vào năm 2022 và phù hợp với Biên bản ngày 10/3/2020 UBND xã H xác định ông K lấn chiếm đất, trồng cây, xây dựng nhà tạm trái phép từ năm 2019 là hoàn toàn có căn cứ. Từ đó có cơ sở nhận định việc lấn chiếm đất được thực hiện sau khi ông K được tặng cho đất thì mới thực hiện xây dựng các công trình, trồng cây ngoài diện tích đất của mình. Tuy nhiên, giả sử nếu ông K có quá trình sử dụng đất thì cũng không hợp pháp vì thửa đất từ năm 2005 đã được UBND tỉnh B quy hoạch, lập dự án và đã giao đất cho doanh nghiệp trên thực địa.

[7] Về sự khác nhau giữa các công văn trả lời của UBND huyện B, theo trình bày của bị đơn, HĐXX thấy rằng tại công văn ngày 10/9/2022 của UBND huyện B đã thay thế công văn ngày 02/3/2022 nên không có sự mâu thuẫn trong các văn bản trả lời cho Tòa án.

[8] Như vậy, qua hồ sơ vụ án, xem xét toàn bộ quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm thì cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần S là đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, bị đơn không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng không chấp nhận kháng cáo của bị đơn phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[9] Về ý kiến của bị đơn đưa các đương sự khác vào tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ từ hồ sơ khác, HĐXX xét thấy không cần thiết, không có ý nghĩa chứng minh. Bởi các đương sự khai rằng đã bán đất cho ông K, hiện nay không có quản lý, sử dụng đất từ năm 2004. Về việc yêu cầu đưa UBND xã H tham gia tố tụng là không cần thiết vì cơ quan này đã cung cấp chứng cứ đầy đủ trong hồ

sơ. Về việc bị đơn đề nghị thu thập việc giám định tuổi cây trồng trong vụ án khác nhưng bị đơn lại xác định cây trồng đó không mọc trên thửa đất có tranh chấp trong vụ này, như vậy HĐXX xét thấy không có cơ sở để thu thập chứng cứ này.

[10] Đối với phần diện tích đất khác của Công ty Cổ phần S tại GCNQSDĐ số AM 187000, cấp ngày 29/04/2008 bị đơn cho rằng đã cấp chồng lấn lên đất của đương sự khác. Vấn đề này nếu có cấp chồng lấn hay tranh chấp với đương sự khác thì không thuộc nội dung tranh chấp của vụ án nên HĐXX không xét vì nằm ngoài nội dung vụ án. Việc tranh chấp nếu có sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thể hiện thiện chí hỗ trợ cho bị đơn một nửa giá trị cây trồng trên đất là 96.600.000 đồng để di dời trả lại đất cho nguyên đơn. Đồng thời phần giềng khoang máy (Trang 6, số thứ tự thứ 5 Chứng thư thẩm định giá số 276/2024/224 ngày 16/8/2024 của Công ty TNHH T3) trị giá 78.000.000 đồng, qua hòa giải tại phiên tòa đã xác định việc di dời sẽ hư hỏng thiết bị này nên nguyên đơn xin nhận tài sản này và hoàn lại tiền cho bị đơn. Xét thấy, việc hỗ trợ di dời và nhận lại tài sản của nguyên đơn là có lợi và giảm thiệt hại cho bị đơn nên HĐXX ghi nhận trong bản án.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Tuy kháng cáo không được chấp nhận nhưng do bản án bị sửa khách quan nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

[13] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương Tuấn K. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ:

- Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 203 Luật Đất đai 2013;
- Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

3. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần S:

- Buộc ông Trương Tuấn K, bà Mai Thị L phải trả lại cho Công ty Cổ phần S diện tích đất 5.361,8m² (*Được giới hạn bởi các điểm mốc tọa độ 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 18 – Theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ*) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 187000 do UBND tỉnh B cấp ngày 29/4/2008.

- Buộc ông Trương Tuấn K, bà Mai Thị L phải tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: Nhà tạm vách tôn diện tích 22,8m², nhà vệ sinh vách tôn diện tích 3,1m², 01 bình điện loại 25KVA, 240 cây bằng lăng, 55 cây dừa, 20 cây mít, 630 cây phi lao, 450 cây keo bông vàng, 30 cây xoài, 18 cây chuối, 160 cây bông giấy, 180 trụ bê tông hàng rào, 12 cuộn dây kẽm, 05 cây xoan ra khỏi diện tích đất 5.361,8m² (*Được giới hạn bởi các điểm mốc tọa độ 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 18 – Theo bản vẽ Sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ*) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 187000 do UBND tỉnh B cấp ngày 29/4/2008.

(*Đính kèm Bản vẽ Sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ*).

4. Về chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Trương Tuấn K phải chịu 26.195.000 đồng chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 22.418.000 đồng (Theo biên lai thu của Tòa án), bị đơn đã nộp chi phí thẩm định giá tài sản là 3.777.000 đồng (Theo hóa đơn của Công ty TNHH T3). Vì vậy, buộc ông Trương Tuấn K phải hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần S số tiền 22.418.000 đồng (*Hai mươi hai triệu bốn trăm mười tám nghìn đồng*).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần S hỗ trợ cho ông Trương Tuấn K, bà Mai Thị L 96.600.000 đồng là một nửa giá trị cây trồng trên đất để di dời tài sản, hỗ trợ tiền giằng khoang máy trị giá 78.000.000 đồng.

6. Phần giằng khoang máy (Tại trang 6, số thứ tự thứ 5 Chứng thư Thẩm định giá số 276/2024/224 ngày 16/8/2024 của Công ty TNHH T3) thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần S.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trương Tuấn K phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần S 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006595 ngày 09/11/2020 và số 0002618 ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Bắc Bình (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Tuấn K không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Trương Tuấn K 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009495 ngày 04/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng).

Kể từ ngày quyết định 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.

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.

9. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 05/11/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND, TAND KV13 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV13 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lê Phương