

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15 – LÂM ĐỒNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **24/2026/DS-ST**

Ngày: 27-02-2026

V/v: “Tranh chấp đất đai; Tranh
chấp bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng do tài sản bị xâm
phạm”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Yên Nhi

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đinh Thị Mỹ Hằng và ông Võ Đức Hôn

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Song Yên - Thư ký
Tòa án;

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng tham gia
phiên tòa:*** Bà Trần Thị Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2026, tại Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Lâm
Đồng (trụ sở chính) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
293/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc: “Tranh chấp đất đai”
và “Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm”.
Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 960/2025/QĐXXST-DS ngày
29 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2026/QĐDS-ST ngày
27 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Minh M**, sinh năm 1975 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Thôn G, xã S, tỉnh L.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Du Th**, sinh năm 1963 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: 82 đường T, phường P, tỉnh L.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Thao:

Ông **Lê Quang Đ**, sinh năm 1981 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường L, tỉnh L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trương Minh C**, sinh năm 1979 (*Có mặt*)

Địa chỉ: 119/28, KP 4C, phường T, tỉnh Đ.

2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1978 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Khu phố 3, phường P, tỉnh L.

3. Bà **Trần Thị V**, sinh năm 1986 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: 542 Quốc lộ 55, thôn G, xã S, tỉnh L.

Người làm chứng: Ông **Hoàng Đức H**, sinh năm 1959 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Minh M trình bày: Năm 2001, ông và vợ là bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Ngọc Q và bà Đỗ Thị Th. Sau đó, 01 phần diện tích đất này được UBND huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 487781 ngày 25/4/2001. Diện tích đất tranh chấp là phần diện tích còn lại mua từ ông Q, bà Th nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận, phần đất này tiếp giáp thửa đất số 174, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Năm 2009, ông và bà H ly hôn, ông được phân chia thửa đất số 174. Ông tiến hành nộp hồ sơ đăng ký biến động tăng thêm đối với phần diện tích đất tranh chấp thì bà H ngăn chặn nên UBND xã T có thông báo không tiếp nhận hồ sơ. Năm 2016, ông tiến hành kê khai, cấp đổi giấy chứng nhận số S 487781 ngày 25/4/2001, thửa đất số 174, tờ bản đồ số 01 được cấp đổi thành thửa đất số 4, tờ bản đồ số 69, diện tích 11.202,7 m². Năm 2022, ông phát hiện diện tích đất tranh chấp đã bị người khác nhổ trụ ranh, san lấp, phá huỷ cây keo lá tràm và xây dựng nhà trái phép trên đất. Qua tìm hiểu, ông xác định người có hành vi lấn chiếm là ông Nguyễn Du Th nên ông làm đơn tranh chấp đất với ông Th. Tại buổi hoà giải cơ sở, ông Th không đến. Mặc dù, ông Th có trao đổi qua điện thoại rằng ông Th không tranh chấp với ông, tuy nhiên, nguyên đơn vẫn xác định ông Th là người có hành vi lấn chiếm đất. Tại đơn khởi kiện, ông yêu cầu ông Th phải bồi thường thiệt hại đối với cây keo lá tràm là 20.000.000đ; thiệt hại đối với trụ rào là 10.000.000đ; Yêu cầu ông Th phải tháo dỡ nhà, trả lại diện tích đất lấn chiếm là 2.000m².

Quá trình giải quyết và tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Toà án công nhận cho ông và bà H được quyền sử dụng đối với diện tích đất 2.382,5m²; Yêu cầu ông Th phải di dời toàn bộ tài sản trên đất, trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông và bà H. Buộc ông Th phải bồi thường thiệt hại đối với cây keo tràm là 20.000.000đ và thiệt hại đối với trụ rào là 10.000.000đ. Về phân chia tài sản chung giữa ông và bà H thì các bên tự thoả thuận, không yêu cầu Toà án giải quyết

Bị đơn ông Nguyễn Du Th và đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày: Trước đây, ông là chủ sở hữu quyền sử dụng đối với diện tích đất giáp ranh diện tích đất hiện ông M đang tranh chấp, hai thửa đất được phân tách rõ bởi ranh giới là con mương khoảng 01m. Ông cho rằng ông M khởi kiện ông là không đúng bởi vì ông không tranh chấp gì với ông M đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Thực tế, từ trước đến nay, ông không quản lý, sử dụng và cũng không tác động gì trên diện tích đất này, hiện nay ông cũng không có tài sản nào trên phần đất tranh chấp. Ông không tranh chấp và không gây thiệt hại đến tài sản của

nguyên đơn. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông M. Diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của bà và ông M, năm 2009, ông M nộp hồ sơ đăng ký biến động đối với diện tích đất tranh chấp thì bà nộp đơn ngăn chặn. Bà và ông M đã tranh chấp từ năm 2009 đến nay, nay mới hoà giải được thì phát sinh tranh chấp với ông Th. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông M, đề nghị Toà án công nhận cho bà và ông M được quyền sử dụng phần diện tích đất hiện đang tranh chấp là 2.382,5 m² tọa lạc tại thôn T, xã T1 nay là Tổ dân phố T, phường L, tỉnh L1; Yêu cầu ông Th phải di dời toàn bộ tài sản trên đất, trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà và ông M. Buộc ông Th phải bồi thường thiệt hại đối với cây keo trầm là 20.000.000đ và thiệt hại đối với trụ rào là 10.000.000đ. Về phân chia tài sản chung giữa bà và ông M thì các bên tự thoả thuận, bà không yêu cầu Toà án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh C trình bày: Diện tích đất tranh chấp 2.382,5 m² tọa lạc tại thôn T, xã T1 nay là Tổ dân phố T, phường L, tỉnh L1 mà ông M đang tranh chấp có nguồn gốc do ông mua lại của ông Nguyễn Du Th vào khoảng năm 2021. Diện tích đất này hiện chưa được cấp giấy chứng nhận. Khi nhận chuyển nhượng, hiện trạng đất là vùng trũng sâu và không có tài sản gì trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông tiến hành san lấp mặt bằng, trồng cây kiểng và làm nhà tạm trên đất. Ông quản lý, sử dụng đất từ năm 2022 đến nay, không phát sinh tranh chấp với ai và cũng chưa từng thấy ai liên hệ về việc ông đang sử dụng đất của người khác. Tuy ông chưa làm thủ tục đăng ký kê khai với cơ quan có thẩm quyền nhưng diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất là của ông, ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời ông có ý kiến, diện tích đất tranh chấp là của ông, không còn liên quan đến ông Th, do vậy, nguyên đơn có phát sinh tranh chấp thì phải tranh chấp với ông mới đúng. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người làm chứng ông Hoàng Đức H trình bày: Vào cuối năm 2022, ông được ông Trương Minh C thuê để quản lý, trồng và chăm sóc cây xanh trên đất tranh chấp với mức lương 5.000.000đ/tháng. Diện tích đất này có nguồn gốc như thế nào, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông không rõ. Tuy nhiên, ông C thuê ông quản lý, trông coi tài sản trên đất nên ông cho rằng diện tích đất tranh chấp là tài sản của ông C. Khi ông trồng cây, dựng nhà tạm cho ông C trên đất thì cũng không ai tranh chấp gì, đến cuối năm 2023 thì ông M đi cùng 01 đoàn người lên đo đất, đếm cây. Ngoài ra, từ trước đến nay không thấy ông Phạm Minh M đến đất để nói chuyện hay tranh chấp gì.

Bà Trần Thị V đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến gì, ngày 20/01/2026, bà V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vào ngày 24/01/2024, theo đó, diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn là 2.382,5m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 trên mảnh trích đo

thửa đất. Trên đất có 01 căn nhà tạm vách tôn, mái tôn, nền xi măng; trên đất có 28 trụ bê tông, 56 bụi trúc; 02 cây si; 01 cây lộc vừng; 02 cây mận, 05 cây dừa; 02 cây vú sữa; 36 cây chà là; 25 cây keo; 01 cây sứ đại và 01 hàng rào kẽm gai dài 33m. Tất cả tài sản trên đất, ông C trình bày là của ông C đầu tư, dựng nhà, trồng cây từ khoảng năm 2022 đến nay, riêng cây keo trầm là cây mọc rài; ông M trình bày cây keo lá trầm là của ông M, các tài sản khác ông M không biết của ai. Diện tích đất tranh chấp có giá 100.000đ/m²; 01 căn nhà tạm có giá 1.156.200/m²; 28 trụ bê tông có giá 2.380.000 đồng; kẽm gai có giá 5.100đồng/m; 23 cây keo nhỏ có giá: 517.500 đồng; 02 cây keo lớn có giá 90.000đồng; Cây trồng khác trên đất có giá 7.444.000 đồng.

Cũng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thị xã La Gi tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Tân Bình thì được cung cấp: “Diện tích đất tranh chấp là 2.382,5 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, thuộc thửa đất số 01 và thửa đất số 05, cùng tờ bản đồ 69. Theo tờ bản đồ địa chính năm 2009, nghiệm thu năm 2017 (Bản đồ đề án 920) thì diện tích đất tranh chấp có 114m² thuộc thửa số 05 được quy chủ cho ông Phạm Minh M và phần diện tích còn lại thuộc thửa số 01, tờ bản đồ 69 chưa được quy chủ cho ai. Toàn bộ phần diện tích đất ông M đang tranh chấp do ông Trương Minh C làm nhà, hàng rào, trồng cây trên đất và quản lý, sử dụng từ năm 2022 đến nay. Sở dĩ có sự khác nhau giữa việc quy chủ và người thực tế sử dụng (thửa số 05) là do vào năm 2009, ông M có đăng ký kê khai sử dụng đất và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng xảy ra tranh chấp đất với bà Nguyễn Thị H nên hồ sơ đề nghị cấp giấy của ông M đã được giao trả lại cho ông M. Từ năm 2009 đến nay, ông M, bà H, ông Th đều không quản lý, sử dụng hay canh tác gì trên đất, không ai đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, không ai bị xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đối với phần diện tích đất hiện đang tranh chấp. Ông M, bà H, ông Th đều không thuộc trường hợp sử dụng đất ổn định, liên tục và không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp. Năm 2022, ông C quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Diện tích đất được quy hoạch đất thương mại, dịch vụ, hiện chưa có thông báo, quyết định thu hồi.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng:

- 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, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng 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: Các đương sự đã thực hiện theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu công nhận diện tích đất 2.382,5 m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 trên Sơ đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi ký duyệt ngày

29/01/2024 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Minh M và bà Nguyễn Thị H; Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Du Th phải di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 2382.5 m² cho ông Phạm Minh M và bà Nguyễn Thị H; Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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] Ông Phạm Minh M khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận diện tích đất tranh chấp 2.382,5m² thuộc quyền sử dụng của ông và bà Nguyễn Thị H; buộc ông Nguyễn Du Th di dời tài sản trên đất để trả cho ông và bà H diện tích đất lấn chiếm; Buộc ông Nguyễn Du Th bồi thường thiệt hại đối với số cây trồng, trụ rào mà ông Th đã chặt phá của ông M, bà H nên quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp đất đai” và “Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm” theo quy định tại khoản 6, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025.

[2] Đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc phường La Gi, tỉnh Lâm Đồng; Bị đơn có nơi cư trú tại phường P, tỉnh L, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng theo quy định Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

[3] Bà Trần Thị V, ông Hoàng Đức H vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, bà V đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông H đã có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, việc vắng mặt của ông H không ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025 tiến hành xét xử vụ án.

[4] Trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ngày 14/8/2024 nguyên đơn có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã thay đổi bổ sung, cụ thể: đề nghị Toà án tuyên công nhận diện tích đất 2.382,5m² thuộc quyền sử dụng của ông và bà Nguyễn Thị H; buộc ông Nguyễn Du Th di dời tài sản, trả cho ông và bà H diện tích đất lấn chiếm; Buộc ông Nguyễn Du Th bồi thường thiệt hại đối với số cây trồng, trụ rào mà ông Th đã chặt phá của ông M, bà H trên diện tích đất nói trên là số tiền 30.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 70, Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2025 nên chấp nhận.

[5] Kết quả đo đạc từ cơ quan chuyên môn thể hiện diện tích đất tranh chấp là 2.382,5m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi ký duyệt ngày 29/01/2024. Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Tân Bình xác định diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và thuộc thửa đất số 01 và thửa đất số 05, cùng tờ bản đồ 69. Theo tờ bản đồ địa chính năm 2009, nghiệm thu năm 2017 thì diện tích đất tranh chấp có 114m² thuộc thửa số 05 được quy chủ cho ông Phạm Minh M và phần diện tích còn lại thuộc thửa số 01, tờ bản đồ 69 chưa được quy chủ cho ai. Toàn bộ phần diện tích đất ông M đang tranh chấp do ông Trương Minh C làm nhà, hàng rào, trồng cây trên đất và quản lý, sử dụng từ năm 2022 đến nay.

[6] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp 2.382,5m² thuộc quyền sử dụng của ông và bà Nguyễn Thị H; buộc ông Nguyễn Du Th di dời tài sản, trả lại diện tích đất lấn chiếm với lập luận rằng phần đất này có một phần thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 69 và phần còn lại là biến động tăng thêm của thửa đất số 04, tờ bản đồ số 69, hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 277318 cho ông, bà H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Bị đơn có ý kiến phần đất nguyên đơn tranh chấp không liên quan đến ông, ông không tranh chấp đất với nguyên đơn. Ông C xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, đồng thời ông M khởi kiện ông Th là không đúng.

[6.1] Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, người làm chứng đã cung cấp thông tin xác định ông C là người đang quản lý, sử dụng và đầu tư tài sản trên diện tích đất tranh chấp. Quá trình làm việc, ông C xác định mình là người đang trực tiếp quản lý sử dụng và là chủ sở hữu quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp. UBND xã Tân Bình cũng xác định ông C là người đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp, từ năm 2009 đến nay, ông M, bà H, ông Th đều không quản lý, sử dụng hay canh tác gì trên đất, không ai đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, không ai bị xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đối với phần diện tích đất hiện đang tranh chấp. Ông M, bà H, ông Th đều không thuộc trường hợp sử dụng đất ổn định, liên tục và không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp. Như vậy, ông Th không quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp. Bản thân nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn xác định không tranh chấp với nguyên đơn. Quá trình giải quyết, mặc dù đã được giải thích về việc khởi kiện người thực tế quản lý, sử dụng đất tranh chấp, tuy nhiên, nguyên đơn đều xác định chỉ yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Du Th và không yêu cầu xem xét trách nhiệm của ông Trương Minh C. Xét thấy, ông Th không có hành vi tranh chấp, lấn chiếm, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của ông M, việc nguyên đơn khởi kiện buộc ông Th có nghĩa vụ di dời tài sản, trả lại diện tích đất lấn chiếm là không đúng bị đơn.

[6.2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp do ông và bà H nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc Q và bà Đỗ Thị Th năm 2001, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H là hồ sơ cấp giấy lần đầu. Tuy nhiên, hồ sơ địa chính lưu giữ

tại UBND xã Tân Bình không có thông tin quy chủ diện tích đất tranh chấp cho ông Q và bà Th; Ông M cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện việc chuyển nhượng. Lời khai của ông M, bà H về nguồn gốc đất tranh chấp không thống nhất, ông M lúc khai thời điểm nhận chuyển nhượng ông Q, bà Th dẫn đi chỉ ranh, phần đất ông và bà H nhận chuyển nhượng đã được cấp đủ, đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 487781 ngày 25/4/2001; có lúc ông M, bà H khai Giấy chứng nhận cấp không đủ diện tích đã nhận chuyển nhượng, phần đất tranh chấp là phần mua lại từ ông Q, bà Th nhưng chưa được cấp giấy tuy nhiên từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận số S 487781 ngày 25/4/2001, ông bà không có ý kiến gì về việc Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp không đủ đất cho ông, bà. Ngược lại, xác minh tại địa phương và người sinh sống lâu năm tại địa phương thì diện tích đất tranh chấp trước đây là nương nước, không ai quản lý sử dụng. Đến năm 2009, ông M đăng ký kê khai nhưng do không đủ điều kiện nên UBND xã Tân Bình đã trả lại hồ sơ cho ông M. Như vậy, việc nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông và bà H nhận chuyển nhượng từ ông Q, bà Th là không có cơ sở. Bên cạnh đó, ông M có ý kiến cho rằng diện tích đất tranh chấp có một phần thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 69 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 277318, phần còn lại là diện tích biến động tăng thêm của thửa đất nêu trên, xét thấy, theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại cơ quan chuyên môn thì phần đất tranh chấp thuộc thửa số 01 và thửa số 05 tờ bản đồ số 69, không thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 69 như nguyên đơn trình bày. Do đó, không có căn cứ để xem xét.

[6.3] Về quá trình sử dụng: Ông M trình bày diện tích đất tranh chấp do ông và bà H canh tác từ năm 2001 cho đến năm 2022 thì xảy ra tranh chấp. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện, trên đất có tài sản của ông C, đối với 25 cây keo trầm ông C cho rằng là keo mọc rải, ông M xác định keo trầm của ông M trồng. Xét thấy, ông M không có tài liệu chứng cứ để chứng minh về quá trình sử dụng đất từ năm 2001 cho đến nay, cũng như không chứng minh được cây keo trầm trên đất là của ông M. Ngược lại, xác minh tại UBND xã Tân Bình cũ và người dân sinh sống lâu năm xác định diện tích đất tranh chấp từ năm 2009 đến năm 2022 không ai quản lý sử dụng, năm 2022, ông C tiến hành san lấp, xây dựng nhà tạm, trồng cây trên đất. Hơn nữa, hiện trạng đất tranh chấp hiện nay vẫn còn nương nước. Do đó, lời trình bày của ông C về việc hiện trạng đất là vùng trũng, ông C là người san lấp và đầu tư tài sản trên đất là có cơ sở. Lời trình bày của nguyên đơn về quá trình sử dụng là không có cơ sở để chấp nhận.

[6.4] Trong tổng diện tích đất tranh chấp có 114m² thuộc một phần thửa số 05 được quy chủ cho ông Phạm Minh M. UBND xã Tân Bình xác định ông M có đăng ký kê khai đối với diện tích đất nêu trên nhưng thực tế không quản lý, sử dụng. Hơn nữa, sổ mục kê lập vào thời điểm đo đạc năm 2009 không phải là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật đất đai nên không có căn cứ để xem xét.

[6.5] Xét ý kiến của nguyên đơn về việc ông là người ký giáp ranh vào thời điểm ông Nguyễn Du Th làm hồ sơ đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 69, thửa đất tọa lạc tại thôn Tân Lý 2, xã Tân Bình, thị xã La Gi cũ – là thửa đất giáp ranh diện tích đất tranh chấp về phía bắc. Xét thấy, thửa đất số 26 giáp ranh với các thửa số 1, 4, và 5. Do đó, việc ông M ký giáp ranh với tư cách chủ sử dụng đất liền kề (thửa số 4) ở phía tây là phù hợp. Việc ký giáp ranh này không đồng nhất với việc ông M là người đang có quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp (thửa số 1 và thửa số 5) ở phía nam. Như vậy lời trình bày của ông M là không có cơ sở.

[6.6] Điều 12 Luật đất đai năm 2024 quy định “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này.*”; Khoản 33 điều 3 Luật đất đai quy định “*33. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho **người đang sử dụng đất ổn định** đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này*”. Theo quy định tại Điều 138 Luật đất đai thì “*Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân **đang sử dụng đất ổn định**...*”. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được xem xét đối với hộ gia đình cá nhân sử dụng đất ổn định. Ông M, bà H không có quá trình sử dụng đất ổn định, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Cơ quan chuyên môn cũng có ý kiến diện tích đất tranh chấp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà H vì họ không có quá trình sử dụng liên tục. Do đó yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Du Th bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng bao gồm tiền đúc 70 trụ rào là 10.000.000đ và 20.000.000đ là giá trị của cây keo lá tràm bị chặt phá, tuy nhiên bị đơn không thừa nhận. Quá trình giải quyết, Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở nhưng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ gì. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Th bồi thường số tiền 30.000.000 đồng là không có cơ sở xem xét.

[8] Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử xác định việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với 2.382,5m² tại Tổ dân phố Tân Lý 2, phường La Gi, tỉnh Lâm Đồng cho nguyên đơn và bà Nguyễn Thị H, buộc ông Nguyễn Du Th phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất lần chiếm cũng như yêu cầu ông Nguyễn Du Th bồi thường số tiền 30.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Minh C xác định nguồn gốc đất tranh chấp trước đó của ông Nguyễn Du Th chuyển nhượng cho ông, tuy nhiên, ông không yêu cầu xem xét giao dịch

chuyển nhượng giữa các bên, do vậy, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông C, Hội đồng xét xử không xét.

[10] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá là 4.500.000đ; chi phí đo đạc là 1.894.000đ. Nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ, do đó, nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025.

[11] Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đây là tranh chấp mà Tòa án chỉ xem xét quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc về ai mà không xem xét giá trị, do đó, theo điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nguyên đơn chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch,

[12] Về quyền kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh C đã tham gia phiên tòa xét xử vụ án nêu trên và đã được Hội đồng xét xử thông báo về việc ấn định thời gian tuyên án vào lúc 14 giờ 00 phút cùng ngày 27/02/2026, tuy nhiên, thời điểm Tòa án tuyên án, ông C vắng mặt không có lý do chính đáng, do vậy, thời hạn kháng cáo của ông C được tính kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 6, 9 Điều 26; Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Khoản 1 Điều 227; Khoản 2 Điều 228; Khoản 2 Điều 229; Điều 70; Điều 244; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Điều 3, Điều 12, Điều 134 và Điều 138 Luật Đất đai;

- Khoản 1 Điều 26, điểm a Khoản 2 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.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh M về việc “Tranh chấp đất đai, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm” đối với ông Nguyễn Du Th, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu công nhận diện tích đất 2.382,5m² tại thôn Tân Lý 2, xã Tân Bình nay là Tổ dân phố Tân Lý 2, phường La Gi, tỉnh Lâm Đồng được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi ký duyệt ngày 29/01/2024 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Minh M và bà Nguyễn Thị H;

1.2. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Du Th phải di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho ông Phạm Minh M và bà Nguyễn Thị H diện tích đất 2.382,5m² đất tại thôn Tân Lý 2, xã Tân Bình nay là Tổ dân phố Tân Lý 2, phường La Gi, tỉnh Lâm Đồng được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi ký duyệt ngày 29/01/2024;

(Tọa độ, vị trí của thửa đất được thể hiện cụ thể trong sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi ký duyệt ngày 29/01/2024)

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh M buộc ông Nguyễn Du Th phải bồi thường số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) thiệt hại do tài sản là cây keo trầm và trụ bê tông bị xâm phạm.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Minh M phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá là 4.500.000đ; Chi phí đo đạc là 1.894.000đ. Ông M đã nộp đủ.

3. Án phí: Ông Phạm Minh M phải chịu 1.800.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 56.015.000đ (Năm mươi sáu triệu, không trăm mười lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0016845 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi cũ. Hoàn trả cho ông Phạm Minh M số tiền 54.215.000đ (Năm mươi bốn triệu, hai trăm mười lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Nguyễn Du Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 15 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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



Đào Thị Yến Nhi

