

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 507/2026/DS-PT

Ngày: 26-8-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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 Anh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Xô và ông Nguyễn Lê Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến - Thư ký Tòa 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 26 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 337/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của 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 522/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 128/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH D

Địa chỉ trụ sở: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đặng Ngọc T - Giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Hoàng S, sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: Số D đường C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Trương Tuấn K, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vương Xuân K1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Căn hộ B Chung cư L, số F đường số A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền nghĩa vụ liên quan:* Bà Mai Thùy L, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Ông Trương Tuấn K, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Huỳnh Đ, sinh năm 1954 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn G, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

+ Bà Lê Thị T1 (Vắng mặt)

+ Bà Lê Thị Hồng G1, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

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

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Tuấn K

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 06/4/2004, Công ty TNHH D (gọi tắt là Công ty D) được Ủy ban nhân dân tỉnh B đồng ý cho đầu tư với diện tích khoảng 44.340m² sau đó được cho thuê đất vào ngày 13/9/2004 với diện tích 44.050 m² (đã trừ diện tích làm đường giao thông). Đến năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh B đồng ý chuyển đổi hình thức từ thuê đất sang giao đất với số tiền tổng phải nộp là 3.502.356.000 đồng, Công ty D đã nộp đủ số tiền thuê đất. Sau đó, từ năm 2009 đến ngày 22/6/2017 theo chủ trương của tỉnh toàn bộ khu vực dự án sẽ ưu tiên khai thác titan trước nên công ty D chưa thực hiện đầu tư theo chủ trương cấp phép đầu tư. Năm 2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã đo đạc cắm mốc để giao lại diện tích đất đã cấp nên Công ty D mới làm các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B không cấp giấy chứng nhận cho công ty D với lý do có hộ dân lấn chiếm và yêu cầu công ty D phải làm việc với các hộ dân lấn chiếm và xét tính pháp lý của diện tích đất tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Qua quá trình xác minh thì phát hiện ông Trương Tuấn K là người lấn chiếm đất của Công ty D

Khi nhận đất trên thực tế từ Ủy ban nhân dân tỉnh B năm 2004 các bên có cắm mốc giới, tuy nhiên mốc giới là do đo đạc bằng thước dây mà không có tọa độ và thời điểm đó trên đất không có hộ dân nào canh tác, sau đó chúng tôi rào

ranh bằng kẽm gai và trồng một số cây keo lá tràm đến năm 2009 thì bàn giao đất để Ủy ban nhân dân tỉnh B khai thác titan sau khi khai thác titan xong thì Ủy ban nhân dân tỉnh B giao đất lại cho công ty D thì đất trống không có ai canh tác và Công ty D làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ năm 2017 thì ông K có dấu hiệu trồng thêm cây tràm trên đất không tác động gì nhiều thì bị công ty D phát hiện và tìm ông K để xử lý nhưng ông K không gặp và bắt đầu dựng nhà tạm từ năm 2019 và trồng nhiều loại cây trên đất.

Ngày 11/7/2019, qua làm việc tại Ủy ban nhân dân xã H thì được biết vợ chồng ông K, bà L lấn chiếm và đã làm việc tại thực địa với ông K, ông H, ông X nhưng sau đó ông H, ông X rút chỉ còn lại ông K không thực hiện việc trả lại đất. Ngày 10/9/2019 công ty phối hợp với địa chính xã H, bà L (vợ ông K) đã kiểm tra lại thực địa diện tích đất ông K lấn chiếm. Sau khi đo thực trạng về thì các bên không thống nhất được phương án giải quyết.

Công ty D xác định thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh B trả lại đất năm 2017 công ty D bắt đầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tuy nhiên do công ty không có bảo vệ do vậy ông Trương Tuấn K đã lấn chiếm từ năm 2017 và đỉnh điểm là 2019 công ty D đã báo cáo địa phương lập biên bản nhưng ông K không thực hiện, nên các cây trồng và công trình tồn tại trên đất là trái phép. Sau khi xảy ra việc, công ty D đã yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B tiến hành đo vẽ vào ngày 24/10/2019 theo đó diện tích ông K lấn chiếm của Công ty D là 22.849,2m², bản vẽ vào ngày 24/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B là do công ty hợp đồng để xác định diện tích tranh chấp, khi đo đạc thì ông K là người chỉ dẫn các mốc giới cho đơn vị đo đạc và công ty D có chứng kiến và không có ý kiến về diện tích đất lấn chiếm.

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ diện tích đất lấn chiếm của ông K để làm căn cứ giải quyết vụ án công ty D thống nhất xác định diện tích ông K, bà L đang lấn chiếm của công ty D là 23.524,7 m² theo như sơ đồ vị trí khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 vẽ ngày 07/02/2023 cung cấp cho Tòa án. Đối với cây cối và công trình trên đất do ông Trương Tuấn K, bà Mai Thùy L đã trồng trái phép khi công ty D đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp chứng nhận đầu tư nên Công ty D không hỗ trợ hay bồi thường cho ông K, bà L.

Nay công ty D khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Trương Tuấn K, bà Mai Thùy L phải trả lại phần đất lấn chiếm là 23.524,7 m² theo như sơ đồ vị trí khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 vẽ ngày 07/02/2023, đồng thời tháo dỡ các công trình và cây trồng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 28/11/2025 cụ thể:

- Về cây trồng trên đất: 157 cây xoài đang thu hoạch, 126 cây dừa trồng năm 2019, 13 cây mần cầu trồng năm 2019, 13 cây mít trồng năm 2017, 169 cây bông giấy trồng năm 2019 trồng dưới đất, 131 cây trồng trong chậu năm 2024, 05 cây bằng lăng trồng năm 2017, 13 cây bông điệp trồng năm 2017, 12

cây phượng trồng năm 2019, 04 cây keo lá tràm trồng năm 2024, 03 cây keo lá chàm trồng năm 2007, 300 cây nhãn trồng năm 1985. 60 cây keo chịu hạn trồng năm 2007.

- Công trình trên đất: 01 căn nhà tạm, kết cấu vách tol, mái tol, nền láng xi măng, diện tích xây dựng 49,7m²; 01 căn nhà vệ sinh tạm vách tol, mái tol, nền láng xi măng, diện tích xây dựng 3,2m² được xây dựng năm 2018; pin năng lượng mặt trời 08 miếng, giếng khoan 03 cái; hệ thống tưới: Ống phi 21 loại 04m x 300 ống = 1.200m; Ống phi 34 loại 04m x 200 ống = 800m; Ống phi 42 loại 04m x 100 ống = 400m. Bết tưới nước 300 cái.

Ngoài ra trên đất có 01 bầu điện loại 25KVA của bị đơn lắp đặt và 01 hồ đào đất chứa nước dài 06m, rộng 03 mét, sâu 0,8m không có nước, không sử dụng được các bên đương sự đều xác định đã hư hỏng, không có khả năng sử dụng nên không yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trương Tuấn K trình bày: Nguồn gốc thửa đất trên là do ông Trương Tuấn K nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Đ và ông Nguyễn G vào năm 2004 với diện tích khoảng 4,3ha (trong đó có phần diện tích đang bị tranh chấp). Việc chuyển nhượng đất được xác lập bằng giấy mua bán viết tay. Bản thân hộ ông Huỳnh Đ và hộ ông Nguyễn G là những hộ có đất và đã canh tác trên phần đất này từ trước và đến năm 2004 bán cho ông Trương Tuấn K. Việc này thể hiện trong các biên bản làm việc xác minh nguồn gốc đất vào ngày 19/12/2006 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện B chủ trì là do ông Mai Thanh H1 nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, các hộ dân có đất trước đây đều canh tác nhưng do thất mùa bỏ về làm biển sau khi nghe có dự án bà con kéo về canh tác lại. Trong danh sách các trường hợp có đất nằm trong dự án của Ủy ban nhân dân xã H thì cũng có hộ ông Nguyễn Giàu C đất nằm trong dự án Công ty D, năm canh tác 1985, năm đăng ký: 07/02/2004. Ghi chú: Có dấu hiệu cạnh tác. Điều này chứng tỏ rằng, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành QĐ số 3962/QĐ-CT.UBBT ngày 13.9.2004 thu hồi đất và cho thuê đất đối với công ty D và đến năm 2009 Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành QĐ số 1196/QĐ-UBND, ngày 04/5/2009 về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất từ thuê đất chuyển sang giao đất có thu tiền, là không đúng. Bởi vì: Ủy ban nhân dân xã H là cơ quan tham mưu và là cơ quan quản lý về lĩnh vực đất đai của chính quyền địa phương nhưng việc quản lý về lĩnh vực đất đai tại cơ sở không sâu sát, thiếu trung thực, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân. Dẫn đến việc tham mưu cho các cấp thiếu thông tin, làm sai lệch dữ liệu quan trọng, bên cạnh đó các cơ quan cấp trên thiếu kiểm tra giám sát.

Ngoài ra, trên đất có một số loại cây do ông K trồng và đã tiến hành giám định tuổi cây để xác định ông K là người canh tác ổn định từ đó đến nay. Ông K và những người canh tác trên đất không nhận được bồi thường của Ủy ban nhân dân tỉnh D; kể từ khi nhận chuyển nhượng đất của các hộ dân trên ông K có xác định ranh đất và trồng hàng rào bằng cây để bao quanh thửa đất. Diện tích đất và tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của ông Trương Tuấn K và bà Mai Thùy

L.

Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của công ty D. Đối với diện tích đất tranh chấp bị đơn thống nhất với diện tích mà Tòa án đã đo đạc là 23.524,7 m² thuộc đất dự án của Công ty D tại thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng); Bị đơn thống nhất với biên bản thẩm định tại chỗ, biên bản định giá của Tòa án ngày 28/11/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thùy L trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Trương Tuấn K và không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Huỳnh Đ, bà Lê Thị Hồng G1 đều trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án có nguồn gốc do ông Đ, bà G1 tự khai hoang sử dụng ổn định lâu dài nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân do tranh chấp địa giới hành chính trên địa bàn tỉnh Bình Thuận (cũ). Đến năm 2004 ông Đ, bà G1 có chuyển nhượng cho ông Trương Tuấn K, bà Mai Thùy L với diện tích khoảng 4,3ha, trong đó có diện tích đang tranh chấp với công ty TNHH D. Việc chuyển nhượng do các bên thực hiện có làm bằng giấy tay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ 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 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 33, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 164 Bộ luật dân sự; Điều 99, Điều 100, Điều 166 năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/NĐ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Trương Tuấn K, bà Mai Thùy L trả lại diện tích 23.524,7m² theo các điểm tọa độ do Chi nhánh Văn phòng Đ2 cung cấp ngày 03/3/2023, tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện B nay là thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng cho Công ty TNHH D.

- Ông Trương Tuấn K, bà Mai Thùy L phải tháo dỡ, di dời các tài sản để trả lại diện tích 23.524,7m² theo các điểm tọa độ do Chi nhánh Văn phòng Đ2 cung cấp ngày 03/3/2023, tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện B nay là thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng, gồm các tài sản:

+ 157 cây xoài đang thu hoạch, 126 cây dừa trồng năm 2019, 13 cây mận cầu trồng năm 2019, 13 cây mít trồng năm 2017, 169 cây bông giấy trồng trồng năm 2019 trồng dưới đất, 131 cây trồng trong chậu năm 2024, 05 cây bằng lăng trồng năm 2017, 13 cây bông điệp trồng năm 2017, 12 cây phượng trồng năm 2019, 04 cây keo lá tràm trồng năm 2024, 03 cây keo lá chàm trồng năm 2007, 300 cây nhãn trồng năm 1985. 60 cây keo chịu hạn trồng năm 2007.

+ 01 căn nhà tạm, kết cấu vách tol, mái tol, nền láng xi măng, diện tích xây dựng 49,7m²; 01 căn nhà vệ sinh tạm vách tol, mái tol, nền láng xi măng, diện tích xây dựng 3,2m² được xây dựng năm 2018, 03 giếng khoan; ống phi 21 dài 1.200m; Ống phi 34 dài 800m; Ống phi 42 dài 400m. Bét tưới nước 300 cái; 01 bầu điện loại 25KVA, 08 miếng pin năng lượng mặt trời.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/01/2026 ông **Trương Tuấn K** nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể: Do cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng nên bị đơn đề nghị tạm ngưng phiên tòa để bổ sung thủ tục tố tụng, nếu cấp phúc thẩm không bổ sung được thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ 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, tuy nhiên đối với các tài sản trên đất thì đề nghị giao lại cho nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng và buộc nguyên đơn phải thanh toán lại giá trị tài sản cho bị đơn. Vì vậy, 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, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 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.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thống nhất toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 23.524,7m² theo các điểm tọa độ do Chi nhánh Văn phòng Đ2 cung cấp ngày 03/3/2023. Theo nguyên đơn thì phần diện tích đất này đã được UBND tỉnh B chấp thuận dự án và cho Công ty thuê đất vào năm 2004, sau đó đã chuyển đổi hình thức từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất và Công ty đã phải nộp tổng số tiền là 3.502.356.000đồng, và đang làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên phía bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất này là do ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Đ và ông Nguyễn G vào năm 2004 (bằng giấy tay), sau khi nhận sang nhượng thì ông đã canh tác liên tục từ đó cho đến nay nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Đối với kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thấy rằng: Việc bị đơn yêu cầu triệu tập thêm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì trên đất có treo bảng hiệu “Công ty G2” là không có căn cứ bởi quá trình giải quyết vụ án thì không có căn cứ cho rằng “Công ty Gió biển” có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án, việc chỉ treo một biển hiệu không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bất cứ ai. Đối với việc triệu tập thêm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Q là không cần thiết bởi lẽ bình điện 25KVA thì ông K trình bày là do ông K lắp đặt hiện đã hư hỏng không sử dụng được. Đối với việc Tòa án không tổ chức hòa giải sau khi đưa bà L vào tham gia tố tụng là không cần thiết bởi lẽ bà L là vợ của ông K nên đã biết sự việc, hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên Tòa sơ thẩm thì Tòa án vẫn tiến hành cho các đương sự hòa giải với nhau nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Đối với việc định giá tài sản thì mặc dù không có đơn yêu cầu nhưng việc yêu cầu định giá thể hiện nguyên đơn đã đóng tiền tạm ứng chi phí định giá và quá trình thẩm định giá thì các đương sự đều tham gia đầy đủ và đảm bảo đúng thành phần. Việc bị đơn cho rằng biên bản định giá không thể hiện ý kiến của từng thành viên là không cần thiết bởi lẽ các thành viên của Hội đồng định giá đã ký đầy đủ trong Biên bản định giá và không ai có ý kiến gì khác, điều đó thể hiện sự thống nhất của Hội đồng định giá. Về việc định giá bổ sung tuy không kiểm đếm cây keo và cây nhãn nhưng Hội đồng định giá đã định giá cây do các đương sự cung cấp và các đương sự đều thống nhất, không ai có ý kiến gì. Đối với việc bị đơn cho rằng Tòa án sử dụng các tài liệu là bản phô tô để giải quyết vụ án là không phù hợp bởi lẽ các tài liệu này đều thể hiện mối quan hệ giữa Công ty với chính quyền và cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực tế có sự việc xảy ra, hơn nữa ngoài các tài liệu này thì Tòa án còn căn cứ vào rất nhiều tài liệu, chứng cứ khác. Đối với việc bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ vì

quá trình giải quyết thì Tòa án đã tiến hành đo đạc và xác định diện tích đất tranh chấp nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc là đúng quy định.

[3.2] Xét kháng cáo của bị đơn về quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp, HĐXX nhận thấy: Ngày 06/4/2004, Công ty TNHH D được UBND tỉnh B chấp thuận cấp phép đầu tư Khu du lịch Ngọc T tại Công văn số 1245/UBBT-XDCB ngày 06/4/2004 với diện tích khoảng 44.340m². Theo biên bản xác minh đất tại thực địa ngày 14/7/2004 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B chủ trì, phối hợp với các Sở ngành, địa phương và Công ty D thì tại thời điểm kiểm tra, khu đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã H quản lý, hiện trạng đất trống và có ít cây lùm bụi rải rác. Ngày 13/9/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã có Quyết định số 3962/QĐ-CT.UBBT về việc thu hồi và cho Công ty TNHH D thuê đất để xây dựng khu du lịch Ngọc T tại xã H, huyện B, cùng ngày thì đại diện Sở T, đại diện ủy ban nhân dân huyện B, đại diện ủy ban nhân dân xã H và đại diện của Công ty đã tiến hành bàn giao đất tại thực địa cho Công ty D với tổng diện tích là 44.050m². Ngày 04/5/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1196/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 3962/QĐ-CT.UBBT ngày 13/9/2004 điều chỉnh hình thức sử dụng đất đối với diện tích 44.050m² của Công ty TNHH D tại xã H từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ngày 07/01/2010, Cục Thuế tỉnh B ra Thông báo số 79/TB-CT về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất với tổng số tiền phải nộp là 3.502.356.000 đồng và Công ty D đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp thuế trong 02 kỳ vào các ngày 29/01/2010 và 04/4/2011; đối với số tiền thuế do chậm nộp thì Công ty cũng đã nộp vào ngày 12/12/2019. Ngày 22/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cùng với Ủy ban nhân dân huyện B, Ủy ban nhân dân xã H và Công ty D tiến hành cắm lại mốc giới và bàn giao đất với diện tích 40.507,1m² trên thực địa xác định, theo mảnh trích lục địa chính số 2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác lập ngày 28/9/2016. Do đó Công ty D có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 40.507,1m² đất theo các điểm, mốc tọa độ mà được bàn giao đất trên thực địa theo quy định tại Điều 110 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 173 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 27/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành Công văn số 2070/STNMT-VPĐKĐĐ “V/v kiểm tra, rà soát và có ý kiến về xác định nguồn gốc, hiện trạng và thời điểm sử dụng đất của các hộ dân”, để có cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty D. Ngày 07/01/2020 và ngày 18/6/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành Công văn số 72/STNMT-CCQLĐĐ và Công văn số 2826/STNMT-CCQLĐĐ “V/v giải quyết kiến nghị của Công ty TNHH D”, giao UBND huyện B (cũ) rà soát toàn bộ hồ sơ, kết quả kiểm tra thực địa để có cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty D. Đồng thời, tại Công văn số 4209/STNMT-CCQLĐĐ ngày 11/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Công văn số 02/UBND ngày 13/01/2022 của UBND xã H và biên bản xác minh ngày 30/7/2025 tại UBND

xác định: Diện tích đất 44.050m² giao cho Công ty D là đất chưa sử dụng do UBND xã H quản lý, không có đất của dân. Tuy nhiên đến nay Công ty D vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên căn cứ theo Biên bản kiểm tra thực địa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã xác định phần đất tranh chấp với ông K nằm hoàn toàn trong dự án của Công ty.

[4] Theo ông K trình bày thì nguồn gốc đất tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng của ông Đ và ông G và để chứng minh thì ông đã cung cấp hợp đồng chuyển nhượng là giấy viết tay mua đất từ ông Nguyễn G vào năm 2004 và ông Huỳnh Đ vào năm 2005 nhưng không được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận, ngoài ra không có giấy tờ nào khác là chưa đủ căn cứ xem xét.

Ông K cho rằng, trên diện tích đất tranh chấp thì sau khi nhận chuyển nhượng, ông K đã trồng một số cây và xây dựng một số công trình trên đất để chứng minh quá trình sử dụng của mình, tuy nhiên tại Kết luận giám định số 46/TTUD ngày 16/7/2025 thể hiện các mẫu thốt gỗ (cắt cây) giám định đều có tuổi đời từ 11-12 năm trong khi đó diện tích đất tranh chấp thì đã được quy hoạch và giao cho Công ty TNHH D từ năm 2004 (hơn 20 năm), ngoài ra không có căn cứ nào thể hiện việc ông K đã canh tác trên đất từ năm 2004. Bên cạnh đó ông K cho rằng đất là do mình nhận chuyển nhượng và canh tác sử dụng ổn định nhưng quá trình sử dụng thì không kê khai, đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, việc bị đơn ông Trương Tuấn K và bà Mai Thùy L quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp nêu trên là không có cơ sở.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm thì phía bị đơn cho rằng diện tích đất ông K nhận chuyển nhượng có tên trong bản đồ được đo đạc theo dự án 920, tuy nhiên bản đồ 920 mới chỉ được đo đạc vào năm 2016 nhưng diện tích đất tranh chấp thì đã giao cho Công ty từ năm 2004 nên tại thời điểm đo đạc bản đồ là do kê khai nên không có cơ sở, ngoài ra tại Sổ mục kê được duyệt vào năm 2016 thì có ghi tên bà Mai Thùy L nhưng đã được thể hiện là nằm trong diện tích đã được UBND tỉnh thu hồi và cho Công ty D thuê theo Quyết định số 3962/QĐ-CT.UBBT ngày 13/9/2004.

[5] Đối với tài sản trên đất: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích tranh chấp và Tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 28/11/2025 (là lần gần nhất) đã xác định tài sản trên đất có 157 cây xoài đang thu hoạch, 126 cây dừa, 13 cây măng cầu, 13 cây mít, 169 cây bông giấy trồng dưới đất, 131 cây trồng trong chậu, 05 cây bằng lăng, 13 cây bông điệp, 12 cây phượng, 07 cây lớn và 04 cây nhỏ keo lá tràm, 300 cây nhãn lớn nhỏ, 60 cây keo chịu hạn; 01 căn nhà tạm, 01 căn nhà vệ sinh tạm, 16 miếng pin năng lượng mặt trời, 03 cái giếng khoan; hệ thống tưới gồm: Ống phi 21 loại 04m x 300 ống = 1.200m; Ống phi 34 loại 04m x 200 ống = 800m; Ống phi 42 loại 04m x 100 ống = 400m. Béc tưới nước 300 cái. Ngoài ra trên đất có 01 bầu điện loại 25KVA của bị đơn lắp đặt và 01 hồ đào đất chứa nước dài 06m, rộng 03 mét, sâu 0,8m không có nước, không sử dụng được các bên đương sự đều xác định đã hư hỏng, không có khả năng sử dụng, 05 cây chuối, 02 cây mận và 01

cây táo đã chết. Ngoài ra tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 12/01/2023 có thể hiện trên đất có 144 trụ bê tông nhưng không xác định là tài sản của ai tạo lập. Tại phiên tòa phúc thẩm thì đã xác định là của ông K vì vậy cần buộc di dời là phù hợp. Đối với 300 cây nhãn lớn nhỏ thì ông K xác định cây nhãn địa phương trồng nên không phải tài sản của ông K nên không cần buộc phải di dời.

Tại Công văn số 02/UBND ngày 13/01/2022 của UBND xã H và biên bản xác minh ngày 30/7/2025 tại UBND xã H xác định ông Trương Tuấn K dựng nhà và trồng các loại cây trên đất từ thời điểm tháng 9/2019. Khi Công ty D đã trình báo thì Ủy ban nhân dân xã H có lập biên bản ghi nhận hiện trạng đất vào ngày 10/9/2019, không lập biên bản vi phạm hành chính và xử phạt hành chính. Từ năm 2019 trở về trước, hiện trạng tại vị trí thửa đất trên là đất đồi động cát, không có dấu hiệu canh tác. Tại biên bản xác minh ngày 30/7/2025 tại UBND xã H xác định việc xây nhà và trồng cây của ông K ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

Ông Trương Tuấn K và bà Mai Thùy L đều xác định tài sản và diện tích trên đất là do ông bà nhận chuyển nhượng và tạo lập; ông bà không có văn bản thỏa thuận chia tài sản nên đây là tài sản chung của ông K và bà L theo quy định tại Điều 33, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình. Do đó, cần buộc ông Trương Tuấn K và bà Mai Thùy L có trách nhiệm liên đới trong việc tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất và trả lại diện tích đất 23.524,7m² theo các điểm tọa độ do Chi nhánh Văn phòng Đ2 cung cấp ngày 03/3/2023, tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện B (nay là thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng) là phù hợp. Tuy nhiên đối với tài sản là 03 cái giếng khoan thì không thể thực hiện việc di dời, vì vậy cần giao cho nguyên đơn được quyền sử dụng và buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị tài sản cho bị đơn.

[6] Từ những phân tích nêu trên xét thấy ông Trương Tuấn K đã có hành vi lấn chiếm đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là tỉnh Lâm Đồng) giao cho Công ty TNHH D. Vì vậy cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn 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.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

[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 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Trương Tuấn K.** Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ:

Điều 147, Khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 105 Luật Đất đai 2003; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 37 Luật Đất đai năm 2024.

- Khoản 1 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 TNHH D:**

- Buộc ông **Trương Tuấn K.**, bà **Mai Thị L1** phải trả lại cho **Công ty TNHH D** diện tích đất 23.524,7m² được ký hiệu S2 được giới hạn bởi các điểm mốc tọa độ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,5 theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 03/3/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đ2**. *(kèm theo bản án)*.

- Buộc ông **Trương Tuấn K.**, bà **Mai Thị L1** phải tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: 157 cây xoài, 126 cây dừa, 13 cây măng cầu, 13 cây mít, 169 cây bông giấy trồng dưới đất, 131 cây trồng trong chậu, 05 cây bằng lăng, 13 cây bông điệp, 12 cây phượng, 07 cây keo lá tràm, 60 cây keo chịu hạn; 144 trụ bê tông, 01 căn nhà tạm; 01 căn nhà vệ sinh tạm; 16 miếng pin năng lượng mặt trời, hệ thống tưới gồm: Ống phi 21 loại 04m x 300 ống = 1.200m; Ống phi 34 loại 04m x 200 ống = 800m; Ống phi 42 loại 04m x 100 ống = 400m; 300 cáiбет tưới nước và 01 bình điện loại 25KVA ra khỏi diện tích đất 23.524,7m² được ký hiệu S2 *(Được giới hạn bởi các điểm mốc tọa độ 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,5 theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 03/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ2)*.

Công ty D được sử dụng 03 cái giếng khoan và có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông **K.**, bà **L1** số tiền là 78.000.000đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Trương Tuấn K** phải chịu 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; 5.000.000đồng tiền chi phí giám định.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000đồng. Vì vậy, buộc ông **Trương Tuấn K** phải hoàn trả lại cho **Công ty TNHH D** số tiền 10.000.000đồng.

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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông **Trương Tuấn K** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty TNHH D phải chịu 3.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 55.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu tiền số 0006646 ngày 02/12/2020 của **Chi Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình**, tỉnh Bình Thuận (nay là Phòng thi hành án khu vực **A - Lâm Đồng**). H2 lại cho **Công ty TNHH D** số tiền là 51.700.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Trương Tuấn K** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002689 ngày 09/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh 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, 8, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

7. 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 26/8/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND, TAND KV13 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV13 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Công 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 Anh Dũng