

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 489/2025/DS-PT
Ngày 19 tháng 5 năm 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 13 và 19 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 245/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1249/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1992 và bà Đỗ Thị Tuyết T1, sinh năm 1989; cùng cư trú tại: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; ông T vắng mặt, bà T1 có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T và bà T1: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú tại: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Đức H, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Mai H1, sinh năm 1978; cùng địa chỉ cư trú: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; ông H có mặt, bà H1 vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H và bà H1: Ông Lê Thanh D, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Số A đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; Văn bản uỷ quyền ngày 06/7/2023; có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện B; địa chỉ: Số B, đường N, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Văn T2, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B; theo Văn bản uỷ quyền ngày 20/8/2024; vắng mặt.

2. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Tổ G, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ, bà H2: Ông Phan Trọng C, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Số B N, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; Văn bản uỷ quyền ngày 24/10/2024; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Đức H là Bị đơn trong vụ án.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng V viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo trình bày của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tuyết T1:* Ngày 01/4/2015, ông T và bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H2 một phần đất có diện tích 5.930m² tại Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do ông Đ, bà H2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/4/2014 với giá 150.000.000 đồng. Ngày 22/4/2015, đất được đăng ký biến động sang tên ông T và bà T1. Vào năm 2019 khi Cơ quan quản lý đất đai tiến hành đo đạc lại đất, ông T và bà T1 phát hiện thửa đất 368 nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H2 bị thiếu 1.176m² đất, phần diện tích bị thiếu này đúng bằng diện tích đất mà em ruột của ông Đ và bà H2 là ông H, bà H1 đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, ông Đ và bà H2 khởi kiện yêu cầu ông H, bà H1 phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 1.043m² thuộc một phần thửa đất số 368, Tờ bản đồ số 36 tại Thôn A, xã T, huyện B.

- *Theo trình bày của bị đơn là ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị Mai H1:* Vợ chồng ông H, bà H1 là chủ sử dụng diện tích 2.925m² thuộc thửa đất số 251, Tờ bản đồ số 36 tại Thôn A, xã T, huyện B. Nguồn gốc đất do gia

đình của ông H khai hoang từ năm 1995. Cũng trong khoảng thời gian này, vợ chồng ông Đ cũng khai hoang phần diện tích đất liền kề thuộc thửa đất số 368 và sử dụng ổn định cho tới nay. Cuối năm 2019, khi Cơ quan quản lý đất đai tiến hành đo đạc lại đất thì ông H, bà H1 phát hiện diện tích 1.043m² đất mà vợ chồng ông H, bà H1 đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà H2 và sau đó ông Đ, bà H2 đã chuyển nhượng cho ông T, bà T1. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1, vợ chồng ông H, bà H1 không đồng ý và có yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BS 811051 do Ủy ban nhân dân huyện B đối với phần diện tích 1.043m² cấp cho vợ chồng ông Đ, bà H2 vào ngày 14/4/2014.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tuyết T1 đối với ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị Mai H1: Buộc vợ chồng ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị Mai H1 phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Tuyết T1 phần diện tích 1.043m² đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất thuộc một phần thửa đất số 368, Tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện B, 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 hiệu BS 811051 cấp ngày 14/4/2014 cho vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H2; đã đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Tuyết T1 vào ngày 01/4/2015. Kèm theo họa đồ đo đạc ngày 13/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị Mai H1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Tuyết T1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, ông Lê Đức H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 25/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Đức H và người đại diện theo ủy quyền của ông H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 với lý do: Khi ông Đ, bà H2 chuyển nhượng thửa đất 368 cho ông T, bà T1 thì ranh đất giữa đất của ông Đ, bà H2 và đất của ông H, bà H1 đã hiện hữu từ lâu đời; cho tới nay vẫn không hề thay đổi; trên đất tranh chấp được gia đình ông H trồng cây cà phê, sầu riêng. Điều này được chính ông Đ,

bà H2 thừa nhận, vì vậy không có cơ sở pháp lý xác định đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả đất nhưng không buộc nguyên đơn hoàn trả giá trị cây trồng trên đất là không đúng pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà H1 trình bày: Vợ chồng ông H, bà H1 là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 2.925m² đất thuộc thửa đất số 251, Tờ bản đồ số 36 tại Thôn A, xã T, huyện B. Nguồn gốc đất do gia đình của ông H khai hoang từ năm 1995. Giáp ranh thửa đất 251 là thửa đất 368 của ông Đ, bà H2 đã chuyển nhượng cho ông T, bà T1. Các bên sử dụng đất ổn định, có ranh giới rõ ràng; chỉ đến năm 2019 khi cơ quan quản lý đất đai địa phương tiến hành đo đạc lại đất thì ông T, bà T1 mới phát hiện thiếu đất nên phát sinh tranh chấp đòi đất. Điều này cho thấy ông T, bà T1 khi nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà H2 đã không đo đạc thực tế và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H2 sau đó cập nhật biến động sang ông T1 là không hợp pháp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Lê Đức H và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nhất trí với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Bà Đỗ Thị Tuyết T1 và bà Nguyễn Thị V trình bày: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H2 và ông T, bà T1 thể hiện rõ diện tích đất chuyển nhượng của thửa đất 368 là 5.930m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 811051 cấp cho ông Đ, bà H2 vào ngày 14/4/2014. Mặc dù khi nhận chuyển nhượng đất các bên không đo đạc diện tích thực tế nhưng khi phát sinh tranh chấp giữa ông Đ, bà H2 với ông T, bà T1 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 368 thì ông H, bà H1 được tham gia tố tụng nhưng trong suốt quá trình tố tụng tại không có ý kiến phản đối. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2017/DS-PT ngày 27/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã công nhận toàn bộ diện tích 5.930m² đất thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T1. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 đòi ông H, bà H1 diện tích đất trên là hoàn toàn hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, không chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Ranh giới các bên sử dụng là ổn định từ trước đến nay và không có sự lấn ranh. Ông T, bà T1 khởi kiện nhưng không có chứng cứ chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 368 của ông Đ, bà H2 nhưng không đo đạc thực tế; ranh giới đất giữa thửa đất số 368 và thửa đất số 251 được bàn giao cụ thể, rõ ràng từ trước đến nay. Thực tế gia đình ông H, bà H1 sử dụng đất trồng cây cà phê từ năm 1995 đến nay, không hề phát sinh tranh chấp nào từ phía ông Đ, bà H2 và sau này là ông T, bà T1 mà chỉ tới khi đo đạc lại đất vào năm 2019, ông T và bà T1 mới phát hiện đất bị thiếu so với giấy chứng nhận nên khởi kiện yêu cầu ông H, bà H1 trả lại là không có căn cứ. Với phân tích và nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Đơn kháng cáo của ông Lê Đức H nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của ông Lê Đức H đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 51/2024/DS-PT ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng như sau:

[3.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 811051 ngày 14/4/2014, ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2 được cấp quyền sử dụng diện

tích 5.930m² đất thuộc thửa đất số 368 Tờ bản đồ số 36, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Tuyết T1 ngày 22/4/2015. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 588066 ngày 23 tháng 12 năm 1999, bà Vũ Thị L được cấp quyền sử dụng diện tích 5.925m² đất thuộc Tờ bản đồ số 36, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; cập nhật biến động sang tên ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị Mai H1 vào ngày 06/11/2013.

[3.2] Theo đo đạc thực tế, đất tranh chấp có diện tích 1.043m² thuộc một phần thửa 368, Tờ bản đồ 36 xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tuyết T1 đứng tên vào năm 2015 nhưng hiện nay do gia đình ông Lê Văn H3, bà Nguyễn Thị Mai H1 đang quản lý, sử dụng trồng cây cà phê. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 25/3/2024 thể hiện ranh giới hai thửa đất không rõ ràng, được trồng cà phê cùng năm 1995, có hàng cây cách nhau, giữa hai thửa đất trồng 17 hàng cây cà phê, đánh bậc thang theo 17 hàng cây cà phê nối liền, kéo dài từ thửa đất số 368 đến thửa đất số 251.

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà T1 trình bày diện tích 5.930m² thuộc thửa đất số 368 Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà H2 vào ngày 01/4/2015 với giá 150.000.000 đồng. Năm 2019, chỉ khi Cơ quan quản lý đất đai tiến hành đo đạc lại đất thì ông T, bà T1 mới phát hiện thửa đất số 368 bị thiếu 1.176m² đất do ông H3, bà H1 (là em ruột của ông Đ) đang quản lý, sử dụng nên phát sinh tranh chấp.

[3.4] Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 368 và thửa đất số 25, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hồ sơ đăng ký kê khai của ông Đ và bà H2 đối với thửa đất số 368 thể hiện phần diện tích 5.960m² đất thuộc thửa đất số 368 có nguồn gốc đất do ông Đ khai phá từ năm 1993 có tứ cận giáp thửa đất số 254, 252, 251 và con đường đi; danh sách đăng ký, kê khai được Ủy ban nhân dân xã T niêm yết công khai tại trụ sở, sau đó được lập Tờ trình gửi cho Ủy ban nhân dân huyện B để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ, Ủy ban nhân dân huyện B có văn bản xác nhận trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H2 là đúng quy định pháp luật nhưng trong hồ sơ đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà H2 lại không có biên bản ký giáp ranh của chủ sử dụng đất liền kề trong đó có thửa đất số 251 của bà L là có thiếu sót.

Còn theo hồ sơ đăng ký kê khai của bà Vũ Thị L đối với thửa đất số 251 thể hiện: Bà L đăng ký, kê khai diện tích 5.925m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/12/1999. Ngày 06/11/2013, thửa đất số 251 được điều chỉnh cập nhật biến động sang tên ông H3 và bà H1. Tuy nhiên, việc đăng ký kê khai thửa đất số 251 của bà L được thực hiện theo hình

thức đại trà mà không đo vẽ hiện trạng thực tế sử dụng đất, không lập danh sách niêm yết công khai và không ký giáp ranh liền kề. Như vậy, phần diện tích đất thực tế của thửa đất số 251 mà bà L đang sử dụng đã không được xác định chính xác, cụ thể nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L trong trường hợp này là chưa đúng pháp luật; do đó, không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L để làm cơ sở pháp lý cho việc giải quyết vụ án.

[3.5] Hồ sơ vụ án còn thể hiện vào năm 2017, khi Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Đ, bà H2 với bị đơn là ông T, bà T1 thì ông H3, bà H1 cũng được tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án hai cấp, các bên đương sự đều không có ý kiến về diện tích đất đã được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H2. Điều này cho thấy cả ông Đ, bà H2 cũng như ông H3, bà H1 đều thừa nhận 5.960m² đất được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính là diện tích đất thực tế hiện nay ông Đ, bà H2 đang sử dụng và chuyển nhượng cho ông T, bà T1, cho dù trên thực tế không có việc đo đạc lại đất. Và đây cũng chính là lý do ông T, bà T1 đã không thể biết được phần diện tích đất bị thiếu sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà H2. Trường hợp này, lời khai của ông T và bà T1 phù hợp với diễn biến thực tế nêu trên.

[3.6] Như vậy, mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi phát sinh tranh chấp thì việc sử dụng đất của các bên vẫn ổn định, không có sự thay đổi. Tuy nhiên, thực tế sử dụng đất đó không tự làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp cho người sử dụng đất nhưng cũng không làm mất đi quyền sử dụng đất hợp pháp của người đã được nhà nước công nhận thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2017/DS-PT ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng cũng đã công nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích 5.930m² đất thuộc thửa đất số 368 cho ông T, bà T1 và cho đến nay bản án phúc thẩm nêu trên đang có hiệu lực pháp luật thi hành. Do đó, về pháp lý cần phải xác định ông T và bà T1 đang là chủ sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ diện tích 5.930m², trong đó phần diện tích 1.043m² tranh chấp đã được xác định theo lồng ghép bản đồ địa chính của cơ quan chuyên môn và được các bên đương sự thừa nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhưng lại không buộc nguyên đơn hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn theo Chứng thư thẩm định giá số 039/2024/FMA-LĐ ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Công ty TNHH T3 là thuộc trường hợp giải quyết vụ án không triệt để, dẫn đến hệ quả khó khăn trong công tác thi hành án và chưa đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3.7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Đức H, người đại diện theo ủy quyền của ông H không xuất trình được thêm chứng cứ pháp lý nào mới có giá trị thay đổi nội dung, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm nên không có cơ sở để xem xét, chấp nhận. Tuy nhiên, như đã phân tích ở tiểu mục [3.6], do Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông T, bà T1 hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho ông H, bà H1 nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H để sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3.8] Những phân tích và lập luận trên cũng chính là căn cứ để Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn; Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Lê Đức H không phải chịu.

[5] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Đức H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Áp dụng: Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tuyết T1 đối với ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị Mai H1:

Buộc ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị Mai H1 phải trả lại ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tuyết T1 diện tích 1.043m² đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất thuộc một phần thửa đất số 368, Tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại Thôn X, huyện B, 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 hiệu BS 811051 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/4/2014 cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2; đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Tuyết T1 ngày 01/4/2015; kèm theo họa đồ đo đạc ngày 13/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tuyết T1 được sở hữu toàn bộ cây trồng trên một phần thửa đất số 368. Ông T và bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị Mai H1 giá trị cây trồng trên một phần thửa đất 368, Tờ bản đồ số 36, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với số tiền là 56.838.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 039/2024/FMA-LĐ ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Công ty TNHH T3. Việc giao nhận số tiền được thực hiện theo pháp luật về thi hành án dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị Mai H1 đối với ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tuyết T1 đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hiệu BS 811051 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/4/2014 cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H2; đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Tuyết T1 ngày 01/4/2015.

3. Chi phí tố tụng: Ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị Mai H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tuyết T1 chi phí tố tụng là 33.033.000 đồng.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị Mai H1 phải chịu 600.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng án phí đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0019797 ngày 29/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị Mai H1 còn phải nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Tuyết T1 1.750.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0013081 ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đức H không phải chịu. Hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0009031 ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

5. 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 thoả 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, 7b 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.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA - NTHN.

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

Ngô Mạnh Cường