

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 92/2025/DS-PT
Ngày: 27-5-2025
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: Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 95/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thùy A**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số D (tầng 2 mặt sau) đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thiên Á, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số B đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/5/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần T – Luật sư Công ty L, thuộc đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Số B đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Đinh Khắc C**, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số E đường B, Khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Huyền T1, sinh năm 2000. Địa chỉ: Thôn H, xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2023). Có mặt.

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

- Ông **Nguyễn Minh T2**, sinh năm 1977 và bà **Trần Thị H**, sinh năm 1980. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thùy A – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thùy A trình bày:

Năm 2019 bố của bà là ông Nguyễn Văn T3 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 539, tờ bản đồ số 1 tại thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị H với diện tích là 9.882m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 030733 do UBND huyện L cấp ngày 29/10/2014 đứng tên ông Vũ Minh Đ, bà Thân Thị C1.

Năm 2020 ông T3 đã tặng cho bà quyền sử dụng thửa đất nêu trên và đã đăng ký biến động sang tên bà ngày 28/12/2020. Do bà làm xa nên không thường xuyên sinh sống ở thửa đất này, quá trình sử dụng bà kiểm tra và thấy có sự sai lệch về ranh giới thửa đất nên đã đề nghị cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại. Kết quả đo đạc cho thấy thửa đất 539 chỉ còn diện tích là 8.913m², giảm 969m² so diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích đất 969m² này bị lấn chiếm bởi ông Đinh Khắc C là chủ sử dụng thửa đất liền kề số 609, tờ bản đồ số 01 và thửa 223, tờ bản đồ số 02 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trên phần đất lấn chiếm ông C đã xây dựng nhà. Sau khi xem xét các sơ đồ thửa đất bên cạnh, bà nhận thấy thửa đất của mình và ông C bị cấp chồng lấn theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, cơ quan có thẩm quyền đã không lấy chữ ký giáp ranh của bà.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thấy có sự sai sót trong thủ tục cũng như việc xác định ranh giới đất, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà cũng như của các hộ dân xung quanh. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C với tổng diện tích 41.666m² bao gồm: Thửa 609, tờ bản đồ 01 có diện tích 30.484m²; thửa 223, tờ bản đồ 02 có diện tích 11.182m² tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; yêu cầu ông C trả lại diện tích đất 969m² đã lấn chiếm của bà. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu ông C trả khoảng 1.400m² thuộc một phần thửa 539 và một phần thửa 540, tờ bản đồ 01 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đinh Khắc C là bà Phạm

Huyền T1 trình bày:

Diện tích đất ông C đang sử dụng mà bà A tranh chấp là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 02 tại thôn N, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (được tách ra từ thửa 168) chứ không phải thửa số 609, tờ bản đồ số 01 và thửa 223, tờ bản đồ số 02 như nguyên đơn trình bày. Ông C không sử dụng thửa đất số 609, tờ bản đồ số 01 và thửa đất số 223, tờ bản đồ số 02 như nguyên đơn trình bày.

Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 02 ông C đang sử dụng giáp ranh thửa đất số 539 và thửa đất số 540, cùng tờ bản đồ số 01 mà bà A đang quản lý sử dụng. Nguồn gốc thửa đất 170 có diện tích 16.185m² là do ông C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị H vào ngày 10/11/2020 và đã được đăng ký biến động sang tên ông C tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ông C nhận bàn giao đất của ông T2, bà H thì bà A đã sử dụng thửa đất giáp ranh 539 và 540; bà A cũng xây dựng hàng rào để làm ranh giới trước ông C. Công trình xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp là do ông C làm và làm đúng phần đất được ông T2, bà H chỉ ranh bàn giao. Vì vậy, ông C không lấn chiếm đất của bà A nên ông C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị H trình bày:

Năm 2016 ông bà có nhận chuyển nhượng một mảnh đất thuộc thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, diện tích khoảng 1ha. Đến khoảng năm 2018, 2019 ông bà không có nhu cầu canh tác nên đã sang nhượng lại cho bố bà Nguyễn Thùy A là ông Nguyễn Văn T3. Khi ông bà mua diện tích đất trên thì chủ cũ cũng bàn giao đất và cây trồng trên đất gồm hồ tiêu và cây cà phê theo ranh giới đã được làm sẵn và không có đo đạc bàn giao. Khi ông bà chuyển nhượng lại cho gia đình bà A thì ông bà cũng bàn giao diện tích đất trên như cũ không thay đổi so với lúc ông bà mua, có bàn giao là chỉ bờ cõi, theo ranh giới cũ không tranh chấp với ai và đã được gia đình bà A nhận, canh tác cũng như xây dựng nhà ổn định, giá tiền lúc ông bà chuyển nhượng khoảng 1 tỷ đồng (ông bà không nhớ rõ) và gia đình bà A đã rào lại phần đất trên bằng lưới B40. Diện tích đất trên là đúng theo hiện trạng lúc ông bà mua và sang nhượng lại.

Đến khoảng năm 2020, thì ông bà có chuyển nhượng phần đất giáp ranh với đất bà A đang sử dụng cho ông C. Khi chuyển nhượng thì không tiến hành đo đạc mà chuyển nhượng theo diện tích trên sổ và ranh mốc có sẵn do bà A rào và mốc chủ cũ đã xác định. Tại thời điểm chuyển nhượng thì cũng không có phát sinh tranh chấp. Việc chuyển nhượng đã thực hiện từ rất lâu đến nay mới phát sinh tranh chấp thì ông bà không liên quan vì việc chuyển nhượng là do các bên hoàn toàn tự nguyện và đã thực hiện xong các thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông bà cũng đã bàn giao đất cho ông C, bà A sử dụng. Nay ông C, bà A khởi kiện tranh chấp với nhau thì ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thùy A về việc yêu cầu bị đơn ông Đinh Khắc C trả cho bà A diện tích đất khoảng 1.400m² thuộc một phần thửa đất số 539 và một phần thửa đất số 540, tờ bản đồ số 01 tại thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng sử dụng đất.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đinh Khắc C với tổng diện tích 41.666m² bao gồm: thửa 609, tờ bản đồ 01, diện tích 30.484m²; thửa 223, tờ bản đồ 02, diện tích 11.182m² tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 22/01/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thùy A kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thùy A, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà A khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đinh Khắc C trả phần diện tích đất mà bà cho rằng bị đơn đang lấn chiếm, bị đơn ông C không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định của pháp luật.

[3]. Qua xem xét kháng cáo của nguyên đơn bà A thấy rằng:

[3.1]. Quyền sử dụng thửa đất số 539, tờ bản đồ số 1 tại thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 030733 cho ông Vũ Minh Đ, bà Thân Thị C1 ngày 29/10/2014. Sau đó ông Đ, bà C1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T2, bà Trần Thị H. Ông T2, bà H tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T3. Ngày 28/12/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng thửa đất 539 cho nguyên đơn bà Nguyễn Thùy A trên cơ sở ông T3 tặng cho quyền sử dụng thửa đất này cho con gái là bà A. Hiện nay bà A là người đang quản lý, sử dụng thửa đất 539 nêu trên.

Giáp ranh thửa đất 539 của bà A là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 2 được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 030965 cho ông Vũ Minh Đ, bà Thân Thị C1 ngày 04/11/2014; hiện được đăng ký biến động sang tên cho bị đơn ông Đinh Khắc C trên cơ sở ông C nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh T2, bà Trần Thị H.

Hồ sơ vụ án thể hiện, quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 539 và 170 qua các thời kỳ từ ông Đ, bà C1 qua ông T2, bà H; từ ông T2, bà H qua cho ông T3, bà A, ông C thì các bên không đo đạc hiện trạng sử dụng nhưng trên thực tế giữa các thửa đất này có ranh giới ổn định và có cắm mốc; đồng thời sau khi nhận tặng cho thì bà A cũng đã xây dựng hàng rào hiện hữu cho đến nay; việc sử dụng đất của các bên là ổn định, không có sự thay đổi.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trên cơ sở công nhận hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn bà A và bị đơn ông C. Tuy nhiên, tại Hòa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất và lồng ghép bản đồ địa chính ngày 14/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thể hiện hiện trạng sử dụng của các bên: Trong tổng phần diện tích đất tranh chấp 2.434m² thì có 435,4m² thuộc một phần thửa 539 hiện ông C đang quản lý, sử dụng được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 030733 của bà A nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa UBND huyện L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đánh giá tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 030733 nêu trên là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ngoài ra, hiện trạng nguyên đơn đang sử dụng có 549m² thuộc một phần thửa 170 được UBND huyện L cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 030965 của ông C. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ với nguyên đơn về việc có yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích này hay không để đánh giá tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 030965, mới giải quyết triệt để vụ án khi công nhận hiện trạng sử dụng đất của các bên; đồng thời để có cơ

sở thi hành án trong việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng của các bên đương sự.

[3.2]. Quá trình giải quyết vụ án dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự mà không phụ thuộc vào việc đương sự có yêu cầu giải quyết hay không. Do đó, việc các đương sự khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đinh Khắc C là không đúng, cần rút kinh nghiệm sai sót này.

Từ những phân tích trên nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy Bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07/01/2025, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5]. Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thùy A; bị ông Đinh Khắc C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2, bà Trần Thị H.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Án phí phúc thẩm: Bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà A được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005177 ngày 17/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu: lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Huỳnh Châu Thạch Nguyễn Thành Tâm	Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc