

Bản án số: 434/2025/DS-PT

Ngày 29-12-2025

*“Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương, bà Nguyễn Thị Hải Âu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 356/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2025 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 606/2025/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 442/2025/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy B, sinh năm 1966; địa chỉ: Bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn 11, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Văn bản ủy quyền ngày 02-6-2022 (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phan Thị T, sinh năm 1969; địa chỉ: Bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng T, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 132 đường A, phường T, tỉnh Đắk Lắk - Văn bản ủy quyền ngày 20-12-2022 (Có mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Đắk Nông (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Lâm Đồng)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đinh Văn N; chức vụ: Trưởng phòng kinh tế UBND xã T, tỉnh Lâm Đồng (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 150C N, phường K, thành phố Đà Nẵng (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ dân phố 04 N, phường N, tỉnh Lâm Đồng (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Duy S, sinh năm 1993; địa chỉ: Bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.5. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1970 (Có đơn xin xét xử vắng mặt) và bà Phan Thị X, sinh năm 1972 (Có mặt); địa chỉ: Thôn 02, xã T, tỉnh Lâm Đồng

3.6. Ông Vũ Mạnh T1, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn C, xã V, tỉnh Hưng Yên. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.7. Bà Trịnh Thị D, sinh năm 1971 (đã chết ngày 04-02-2025)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trịnh Thị D: Ông Nguyễn Duy B (Chồng bà D), ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị D1 (Các con của bà D) (Vắng mặt)

3.8. Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1999 (đã chết ngày 09-02-2024)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Duy L: Ông Nguyễn Duy B (cha đẻ của ông L); địa chỉ: Bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Duy B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 10-5-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Duy B trình bày:

1.1. Năm 2007 vợ chồng ông Nguyễn Duy B và bà Trịnh Thị D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X diện tích đất 21.655m², thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng). Thời điểm chuyển nhượng, hiện trạng là đất trống; hai biên lập giấy đặt cọc ngày 08-7-2007 và giấy biên nhận nhận tiền ngày 21-7-2007, thể hiện tứ cận: Phía Đông Giáp đất ông H là 128m; phía Tây giáp đất bà T đang sử dụng dài 104m; phía Nam giáp đường đất dài 125m; phía Bắc giáp suối 204m. Ngày 25-7-2007 hai biên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, được Ủy ban nhân dân (UBND) xã T chứng thực ngày 25-7-2007. Ông T, bà X là người làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Ngày 28-01-2008 UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho ông B và bà D. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B để đất trống, không canh tác. Ngày 31-12-2015 ông B, bà D chuyển nhượng cho ông Trịnh Công Đ, diện tích đất 6.300m², thửa số 122, tờ bản đồ số 14 và chuyển nhượng cho ông Đỗ Minh K diện tích 9.519m², thửa số 121, tờ bản đồ số 14 (tách từ thửa số 74). Sau khi chuyển nhượng cho ông Đ và ông K thì ông B biết được diện tích đất còn lại của thửa đất số 74 là 5.836m² đã bị bà T lấn chiếm, làm nhà cấp 04, trồng và phê. Do vậy, ông B đã ý

kiến với ông B1 (người sống cùng với bà T) và ông B1 đồng ý trả lại đất lần chiếm cho ông B. Hiện ông B1 đã bỏ đi và bà T không đồng ý trả lại đất lần chiếm nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị T phải trả lại cho ông B diện tích đất lần chiếm 5.836m². Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn ông B xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất là 1406.5m², chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị T phải trả lại diện tích đất lần chiếm 4429.5m² theo kết quả đo đạc, có tứ cận: Phía Đông Giáp đất ông H; phía Tây giáp đất bà T đang sử dụng; phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp suối. Đồng thời, ông B đồng ý trả lại giá trị tài sản trên đất theo giá thị trường cho bà T.

1.2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà T yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số AM 229486 do UBND huyện S cấp ngày 28-01-2008 cho ông B và bà D đối với diện tích đất tranh chấp, ông B đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

2. *Bị đơn bà Phan Thị T trình bày:* Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc bà T nhận chuyển nhượng của ông Vũ Mạnh T1 năm 2003. Thời điểm chuyển nhượng, trên đất đã trồng cây muồng đen, hàng cây mít và cây cà phê. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T đã quản lý, sử dụng đúng ranh giới, không ai tranh chấp, đã xây nhà cấp 4 năm 2013, trồng thêm cây lâu năm trên đất. Thời điểm ông B nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà X thì đã có ranh giới rõ ràng với đất bà T. Ông B đã nhận bàn giao đất thực địa, không tranh chấp gì. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B canh tác trên đất, không ý kiến gì. Vì vậy, bà T đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B. Ngày 15-02-2023 bà T có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số AM 229486 do UBND huyện S cấp ngày 28-01-2008 đứng tên ông B và bà D đối với diện tích đất tranh chấp, do bà T có quyền sử dụng đất, việc cấp GCNQSDĐ cho ông B và bà D là sai đối tượng sử dụng đất.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

3.1. Bà Trịnh Thị D, bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Duy S và ông Nguyễn Duy L: Hoàn toàn đồng ý với ý kiến trình bày của ông B.

3.2. Ông Vũ Mạnh T1: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông B với bà T thuộc một phần diện tích đất 12.000m² do ông T1 khai hoang năm 1994, có tứ cận: Phía Đông giáp suối, phía Tây giáp đường đất, phía Nam giáp đất ông T, bà X khai hoang cùng thời điểm năm 1994 (nay là đất ông Trịnh Công Đ); phía Bắc giáp đất ông L (nay giáp đất ông Đ). Sau khi khai hoang, ông T1 canh tác sử dụng đất ổn định, đã trồng cây lâu năm trên đất. Đến năm 2003, ông T1 kê khai cấp GCNQSDĐ (cấp tập trung) tại UBND xã T và được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 7380m², thửa số 51, tờ bản đồ số 14. Việc nhà nước cấp GCNQSDĐ có đúng với diện tích thực tế hay không thì ông không biết cụ thể do khi cấp GCNQSDĐ không đo đạc cụ thể nhưng ông khai hoang và sử dụng đất giáp ranh với đất gia đình ông T, có ranh giới rõ ràng là hàng cây mít và cây muồng đen. Cùng năm 2003 ông T1 chuyển nhượng đất cho bà T thì ông T và bà X có chứng kiến và xác định ranh giới thực địa. Vì vậy, việc ông B cho rằng diện tích đất 5836m² tranh chấp do ông B nhận chuyển nhượng

của ông T và bà X năm 2007 trên thực tế là không đúng. Do đó, ông T1 đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3.3. Ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X: Năm 2007 ông T và bà X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy B 01 lô đất rẫy diện tích khoảng 02 ha (20.000m²) tọa lạc tại bon P, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông (Nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng). Việc chuyển nhượng thực hiện trên thực địa, bà X chỉ ranh giới giáp đất bà T là hàng cây mít và muồng đen do ông T1 (người chuyển nhượng đất cho bà T) trồng và có cây cà phê trên đất bà T phân biệt với đất chuyển nhượng cho ông B là đất trồng. Ông T và bà X không phải là người khai hoang, sử dụng và cũng không chuyển nhượng cho ông B phần diện tích đất mà ông B đang tranh chấp với bà T. Năm 2003 Nhà nước có chủ trương cấp giấy GCNQSDĐ tập trung thì ông T và bà X có làm thủ tục kê khai và được cấp GCNQSDĐ nhưng không đo đạc diện tích cụ thể, chỉ nhận thửa trên tờ bản đồ địa chính dẫn đến có sai sót về diện tích đất. Do đó, ông bà đề nghị Toà án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

3.4. UBND huyện S (kê thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Chủ tịch UBND xã T) trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14, diện tích 21.655m² do người dân khai hoang và canh tác trên đất, không thuộc Lâm trường quản lý. Tại trang 2 GCNQSDĐ số W850017 do UBND huyện S cấp ngày 15-4-2003 cho hộ ông Nguyễn Đình T có ghi “Đất thuê” là không đúng quy định của pháp luật. Ngày 11-9-2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông ban hành Công văn số: 1642/STNMT-ĐKTK về việc tháo gỡ vướng mắc trong công tác cấp GCNQSDĐ. Ngày 18-9-2017 UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Công văn số 5164/UBND-NN về việc tháo gỡ vướng mắc trong công tác cấp GCNQSDĐ, nội dung: Việc ghi chữ đất thuê trong GCNQSDĐ không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình T, không ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Đối với việc cấp GCNQSDĐ số W850017 cho hộ ông T, UBND huyện S không xác định được có đúng theo quy định của pháp luật và đúng theo hiện trạng của các hộ dân sử dụng đất tại thời điểm năm 2003 hay không.

Về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X với ông Nguyễn Duy B và bà Trịnh Thị D, đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14, diện tích 21.655m²; giữa ông B và bà D với ông Trịnh Công Đ đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 14, diện tích 6300m²; giữa ông B và bà D với ông Đỗ Minh K đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14, diện tích 9519m², là đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Người làm chứng trình bày:

4.1. Ông Trần Đức M, ông Trần Đ: Ông M và ông Đ sinh sống tại địa phương từ trước năm 1997 cho đến nay. Phần đất đang tranh chấp giữa ông B với bà T có nguồn gốc của ông Vũ Mạnh T1 canh tác, đến năm 2003 thì bà T sử dụng đến nay; vợ chồng ông T và bà X không quản lý, sử dụng phần đất này. Đối với phần đất ông B đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông K có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông T và bà X năm 2007 ranh giới phân biệt với đất bà T là hàng cây mít hiện.

4.2. Bà Đặng Thị T2: Bà T2 sinh sống tại địa phương từ năm 1996. Đồng ý với lời trình bày của ông Trần Đức M. Ngoài ra, khi bà T làm tiệc mừng tân gia nhà mới thì bà cũng thấy ông B tham dự. Từ năm 2022 trở về trước thì ông B không ý kiến hoặc tranh chấp đến diện tích đất này.

4.3. Ông Trần T3: Ông T3 là người canh tác rẫy tại khu vực này, sau này bà Phan Thị T đến mua rẫy canh tác, rồi đến ông Nguyễn Duy B đến mua rẫy của bà Phan Thị X. Ông có biết bà X chỉ ranh giới cho ông B là giáp rẫy ông H đến giáp rẫy của bà T; các bên sử dụng từ khi mua cho tới nay không có tranh chấp.

4.4. Ông Đặng Ngọc H: Ông không biết việc chuyển nhượng giữa gia đình ông B và gia đình bà X, nhưng bà T canh tác trước khi ông B nhận chuyển nhượng, ranh giới đã phân định rõ ràng.

5. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 20-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng đã căn cứ:* Khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 74; khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 165; điểm h khoản 1 Điều 217; Điều 218; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và 2 Điều 228 khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105; Điều 106; Điều 107 của Luật đất đai năm 2003; Điều 265; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội, về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực, quy định phạm vi, thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy B về việc buộc bà Phan Thị T phải trả lại diện tích đất 4429.5m², có tứ cận: Phía Đông Giáp đất ông Đ; phía Tây giáp đất bà T đang sử dụng; phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp suối, tọa lạc tại bon P, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông (nay là bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

- Hủy GCNQSDĐ số AM 229486 do UBND huyện S cấp ngày 28-01-2008 cho hộ ông Nguyễn Duy B và bà Trịnh Thị D đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14, diện tích 5836m², tọa lạc tại thôn 02, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông (nay là Bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị T đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AM 229486 do UBND huyện S cấp ngày 28-01-2008 cho hộ ông Nguyễn Duy B và bà Trịnh Thị D.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy B đã rút đối với diện tích đất 1406.5m², tọa lạc bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

6. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29-9-2025, nguyên đơn ông Nguyễn Duy B kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

*/ Tại phiên tòa người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết tuyên sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy B. Các đương sự khác cũng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật .

*/ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án số 25/2025/DS-ST ngày 20-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng. Do kháng cáo không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Duy B nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Biển, yêu cầu bà Phan Thị T phải lại diện tích đất 4429.5m², thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng:

[2.1]. Căn cứ để ông Biển khởi kiện là việc ông B cho rằng năm 2007 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X diện tích đất 21.655m², thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14 theo GCNQSDĐ số W850017 do UBND huyện S cấp ngày 15-4-2003 cho hộ ông T. Sau khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, ông B được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số AM229486 ngày 28-01-2008, diện tích 21.655m², thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14. Năm 2015 ông B chuyển nhượng và làm thủ tục tách GCNQSDĐ cho ông Trịnh Công Đ diện tích đất 6300m² và ông Đỗ Minh K diện tích đất 9519m² thì ông B được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Nông chỉnh lý biến động tại GCNQSDĐ số AM 229486 ghi nhận còn lại diện tích 5.836m², thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14, nhưng hiện ông B không còn đất sử dụng và bà T đang sử dụng phần đất này. Do đó, ông B khởi kiện buộc bà T trả lại đất tranh chấp.

[2.2]. Tuy nhiên, lời khai của ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X (người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B); ông Vũ Đình T1 (chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T); bà Phan Thị T và những người làm chứng sống lâu năm tại địa phương như ông Trần Đức M, ông Trần Đ, bà Đặng Thị T2, ông Trần T3, ghi nhận: Diện tích đất tranh chấp 4429.5m² là do ông T1 khai hoang năm 1994, canh tác, sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng với gia đình ông T và bà X là hàng cây mít và cây muồng đen. Năm 2003 ông T1 chuyển nhượng đất cho bà T sử dụng ổn định đến nay. Đến năm 2007 ông T và bà X mới chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy B thửa đất giáp ranh đất của bà Phan Thị T, phân định bởi hàng cây mít và muồng đen do ông T1 trồng. Ông T và bà X không chuyển nhượng cho ông B phần diện tích đất đang tranh chấp.

[2.3]. Về quá trình sử dụng đất tranh chấp: Trước đây do ông T1 sử dụng, đến năm 2003 thì ông T1 chuyển nhượng cho bà T và bà T quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Năm 2013 bà T đã xây nhà cấp 04 kiên cố và canh tác trồng cây trên đất nhưng ông B không ý kiến gì.

[2.4]. Mặt khác, đối với việc cấp GCNQSDĐ số W850017 ngày 15-4-2003 cho hộ ông T diện tích đất 21.655m², thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14 và cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Mạnh T1 diện tích đất 7.380m², thửa đất số 51, tờ bản đồ số 14 (chuyển nhượng cho bà T) là cấp theo diện tập trung, các hộ dân nhận thửa trên tờ bản đồ địa chính, không tiến hành đo đạc thửa đất, dẫn đến có sai sót so với thực địa. Tại Biên bản làm việc ngày 13-9-2025 đối với ông Trần Văn T là Công chức địa chính xã T, ghi nhận: Quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X với ông Nguyễn Duy B đối với diện tích đất 21.655m², thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14 theo GCNQSDĐ số W850017 ngày 15-4-2003 đứng tên hộ ông T, UBND xã không tiến hành kiểm tra thực địa, không ra thực địa xác minh, đo đạc thực tế, chỉ căn cứ vào giấy tờ các bên cung cấp, trích từ bản đồ địa chính và GCNQSDĐ để lập biên bản kiểm tra thực địa tại trụ sở UBND xã.

[2.5]. Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy, Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc buộc bà T trả lại đất tranh chấp, đồng thời hủy GCNQSDĐ số AM229486 do UBND huyện S cấp ngày 28-01-2008 cho hộ ông Nguyễn Duy B và bà Trịnh Thị D đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14, diện tích 5836m² là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy B, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Duy B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 20-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 74, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 165, điểm h khoản 1 Điều 217, Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 105, Điều 106, Điều 107 của Luật đất đai năm 2003; Điều 265, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội, về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy B về việc buộc bà Phan Thị T phải trả lại diện tích đất 4429.5m², có tứ cận: Phía Đông Giáp đất ông Đ; phía Tây giáp đất bà T đang sử dụng; phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp suối, tọa lạc tại bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229486 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 28-01-2008 cho hộ ông Nguyễn Duy B và bà Trịnh Thị D, đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14, diện tích 5836m², tọa lạc tại thôn 02, xã T, huyện S, tỉnh Đắk Nông (nay là bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

1.3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị T đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229486 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 28-01-2008 cho hộ ông Nguyễn Duy B và bà Trịnh Thị D.

1.4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy B đã rút đối với diện tích đất là 1406.5m², tọa lạc tại bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Duy B phải chịu số tiền 29.600.000đ (*Hai mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 31.000.000đ (*Ba mươi một triệu đồng*) đã nộp tạm ứng. Đã hoàn trả cho ông Nguyễn Duy B số tiền 1.400.000đ (*Một triệu bốn trăm nghìn đồng*) vào ngày 04-9-2025.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Buộc ông Nguyễn Duy B phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001479 ngày 10- 5- 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Đắk Nông (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Lâm Đồng).

3.2. Hoàn trả cho bà Phan Thị T số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001888 ngày 15- 02- 2023 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện S, tỉnh Đắk Nông cũ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Lâm Đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Duy B phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003870 ngày 03- 10- 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Đắk Nông (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Lâm Đồng).

5. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TDS.

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

(đã ký)

Nguyễn Thế Hạnh

