

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 01/2026/DS-PT

Ngày 05-01-2026

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: Ông Võ Văn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Như Huyền Linh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Ngô Hoàng Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 346/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 22-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 512/2025/QĐ-PT ngày 31-10-2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị S, sinh năm 1956; địa chỉ: Số A N, phường L, tỉnh Tây Ninh - Có mặt;

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1975; địa chỉ: Số G Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh V – Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh L; địa chỉ: Số A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

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

1. Ông Hoàng Công T, sinh năm 1984; bà Trương Thị Thanh N, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Số E Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

2. Ông Dương Tiến N1, sinh năm 1984; bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 198; cùng địa chỉ: Số I thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt.

3. Ông Kha Quang T2, sinh năm 1955; bà Trần Thị Ánh H, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Số I đường Q, phường B, thành phố T, tỉnh Long An - Vắng mặt.

4. Ông Dương Hoàng T3, sinh năm 1977; địa chỉ: C N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Công T, Trương Thị Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Võ Thị S trình bày:

Bà đang sử dụng diện tích đất 4.263m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 46 (299), xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (cũ) nay thuộc xã T, tỉnh Lâm Đồng do bà nhận chuyển nhượng của ông Kha Quang T2 và bà Trần Thị Ánh H ngày 21/6/2018, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 244724, bản đồ địa chính không thể hiện đường đi giữa thửa đất.

Do ông Nguyễn Văn B làm đường và đi lại giữa thửa đất, bà ngăn cản nhưng ông B vẫn đi lại. Ngoài ông B, sau đó bà phát hiện còn có vợ chồng ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N (*đất của ông T, bà N giáp đất của bà*), ông Dương Hoàng T3 (*là người thuê đất của ông B*) cùng sử dụng con đường này nên khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (cũ) buộc ông B, ông T, bà N và T3 trả lại lấn chiếm, tự ý sử dụng làm đường đi với diện tích 138.6m² thuộc một phần thửa đất số 90, tờ bản đồ số 46 (299) thuộc xã T, tỉnh Lâm Đồng theo kết quả đo đạc ngày 17/9/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ).

Bị đơn Nguyễn Văn B trình bày: Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S vì: Khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 71 và thửa 87, tờ bản đồ số 46, xã T, huyện Đ (cũ) của ông Dương Tiến N1 thì đất đã có đường đi, sau khi nhận chuyển nhượng, ông tiếp tục đi đường này. Ông biết trước đây chủ đất cũ (*ông Kha Quang T2*) đã hoán đổi 04m đất để làm đường đi và đã được phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (cũ) giải quyết. Sau này bà S tự ý đào và rào lại đường, ông làm đơn gửi UBND xã T đề nghị giải quyết tranh chấp, sau đó bà S khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N trình bày:*

Năm 2018, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 188, 182 thuộc tờ bản đồ số 31 (2013), đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (cũ) (*diện*

tích đất này giáp với đất bà S) từ ông P. Khi chuyển nhượng, đã có đường đi chiều ngang khoảng 7-8m do hoán đổi giữa các chủ đất cũ. Sau khi ông xin cấp lại quyền sử dụng đất có thể hiện đường đi và gia đình ông sử dụng đến nay.

Đối với con đường đi do bà S khởi kiện đã có lâu đời, nhiều hộ dân đi lại vì ông Kha Quang T2 và ông Dương Tiến N1 (*chủ đất cũ*) đã thỏa thuận mở đường đi, PHÒNG T và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ) đã đo đạc, ghi nhận nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Kha Quang T2, bà Trần Thị Ánh H trình bày:

Ngày 20/4/2018, vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà Võ Thị S lô đất có diện tích 4.263m², thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 46 (299), tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (cũ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 244724, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/9/2005 với giá 570.000.000 đồng, vợ chồng ông nhận đủ tiền và giao đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bà Võ Thị S.

Trước và sau khi chuyển nhượng, thửa đất trên không có đường đi ngang qua đất. Ông bà không biết ông Dương Tiến N1, ông Nguyễn Văn B và ông Hoàng Công T là ai và không có hoán đổi đất để làm đường đi, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Dương Tiến N1, bà Nguyễn Thị Thu T1 trình bày: Ngày 08/01/2021, vợ chồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B thửa đất 71/3.123m², 87/6.200m², tờ bản đồ số 46 (299), tọa lạc tại xã T, Đ, Lâm Đồng (cũ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 203854 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/5/2002, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, ông bà nhận đủ tiền và giao đất cho ông B.

Năm 2018, ông và ông Kha Quang T2 có tranh chấp về đường đi, Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) đã giải quyết và hai bên đã thống nhất mở đường đi như hiện nay. Ông Kha Quang T2 yêu cầu xác định ranh giới, Chi nhánh VĂN PHÒNG Đ (cũ) đo đạc thể đường đi như hiện trạng, họa đồ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Công T thể hiện đường đi, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Dương Hoàng T3 trình bày: Ông là người thuê thửa đất số 71 và thửa 87 của ông Nguyễn Văn B, thời hạn thuê 01 năm (*đến tháng 8/2025 hết thời hạn*). Trong quá trình thuê, ông vẫn đi trên con đường đã có từ trước. Tòa án giải quyết như thế nào thì ông chấp hành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 22-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn Nguyễn Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Công T, Trương Thị Thanh N, Dương Hoàng T3.

Buộc bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Công T, Trương Thị Thanh N, Dương Hoàng T3 (*là người thuê đất của ông B*) phải trả lại cho nguyên đơn Võ Thị S diện tích đất 138.6m² thuộc một phần thửa đất số 90, tờ bản đồ số 46 (299), tọa lạc tại xã T, huyện Đ (cũ) nay thuộc xã T, tỉnh Lâm Đồng theo họa đồ đo đạc ngày 17/9/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ) và không được đi lại trên đất.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn B phải thanh toán trả lại cho bà Võ Thị S số tiền 469.000đồng (Bốn trăm sáu mươi chín ngàn đồng) tiền chi phí xác minh, đo vẽ và định giá tài sản.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N phải thanh toán trả cho bà Võ Thị S 4.469.000đồng (Bốn triệu bốn trăm sáu mươi chín ngàn đồng) tiền chi phí xác minh, đo vẽ và định giá tài sản.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05-9-2025, bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Công T, Trương Thị Thanh N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Nguyễn Văn B, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn luật định. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Do con đường cắt ngang thửa đất của nguyên đơn không có trong tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cũng như không có xác nhận từ cơ quan có thẩm quyền về việc mở con đường qua thửa đất nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N nộp đúng thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã nộp tạm ứng án phí nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm, thấy rằng:

[2.1]. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2025, thì diện tích đất 4.263m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 46 (299), xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (cũ) nay thuộc xã T, tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc đất do bà Võ Thị S nhận chuyển nhượng của ông Kha Quang T2 và bà Trần Thị Ánh H, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 244724 và điều chỉnh sang tên bà Võ Thị S. Lô đất này từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thì liền thửa, không có đường đi trên đất.

[2.1]. Theo Công văn số 962/TNMT ngày 09/12/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) (BL 167) xác định: “Theo Văn bản số 468/KT&HT ngày 02/12/2024 về việc cung cấp thông tin liên quan đến vụ việc của bà Võ Thị S tại xã T thì qua rà soát hiện nay không có trình tự thủ tục mở đường đi liên quan đến thửa đất số 90, tờ bản đồ số 46 (299), xã T, huyện Đ”. Biên bản xác minh ngày 26/12/2025, xác định chưa có thủ tục chỉnh lý đối với thửa đất 90, tờ bản đồ số 46 (299). Như vậy, con đường 138.6m² đi qua thửa đất số 90 do ông Nguyễn Văn B và ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N tự ý chiếm và mở đường đi.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập được để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Trong trường hợp, ông B và ông T, bà N có yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản liền kề thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3]. Từ những nhận định, phân tích trên và căn cứ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 22-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 264, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 166, 175, 197 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Thị S về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Công T, Trương Thị Thanh N, Dương Hoàng T3.

Buộc bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Công T, Trương Thị Thanh N, Dương Hoàng T3 (*là người thuê đất của ông B*) phải trả lại cho nguyên đơn Võ Thị S diện tích đất đã lấn chiếm là 138.6m² thuộc một phần thửa đất số 90, tờ bản đồ số 46 (299), tọa lạc tại xã T, huyện Đ (cũ) nay thuộc xã T, tỉnh Lâm Đồng theo họa đồ đo đạc ngày 17/9/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ) và không được đi lại trên đất (*Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất đề ngày 17/9/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ) kèm theo*)

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn B phải thanh toán trả lại cho bà Võ Thị S số tiền 469.000 đồng (*Bốn trăm sáu mươi chín ngàn đồng*) tiền chi phí xác minh, đo vẽ và định giá tài sản.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N phải thanh toán trả cho bà Võ Thị S 4.469.000 đồng (*Bốn triệu bốn trăm sáu mươi chín ngàn đồng*) tiền chi phí xác minh, đo vẽ và định giá tài sản.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải chịu chi phí tố tụng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ giai đoạn phúc thẩm 1.800.000 đồng; ông B đã nộp và được quyết toán xong.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc vợ chồng ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị S là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Do vậy không phải hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà S.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng

được khấu trừ 300.000đ đã nộp theo Biên lai số 0004292 ngày 11/9/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng.

Buộc ông Hoàng Công T, bà Trương Thị Thanh N mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 600.000đ đã nộp theo Biên lai số 0004282 ngày 10/9/2025 và Biên lai số 0004283 ngày 10/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Vân

Huỳnh Châu Thạch

Võ Văn Vinh

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 2 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 2 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Văn Vinh