

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH LÂM ĐỒNG **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2026/DS-PT

Ngày: 23 – 01 - 2026

V/v Tranh chấp về đất đai
(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 Lê Phương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng và ông Phạm Thái Bình;

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 23 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 467/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp về đất đai (Quyền sử dụng đất)*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 738/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê T, sinh năm 1954; (Vắng mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Hoài A, sinh năm 1951; (Có mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Đức H, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng (Theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 000873/2025/CCGD ngày 01/8/2025). (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3. Người làm chứng: Ông Nguyễn Ngọc A1, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ D, thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là tổ D, thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn trình bày: Năm 2003, ông T và bà A có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B thửa đất diện tích khoảng 4ha, tọa lạc tại Đ, thuộc thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận nay là thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng với giá 89.000.000 đồng. Khi mua bán, hai bên có lập Giấy bán đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T và bà A trồng cây dương trên toàn bộ diện tích đất. Quá trình sử dụng ổn định đến năm 2020, ông T và bà A phát hiện bà Nguyễn Thị V tự ý chặt bỏ cây dương và lấn chiếm diện tích khoảng 4.787,1m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T và bà A yêu cầu công nhận diện tích 4.787,1m² và buộc bà V trả lại diện tích tranh chấp.

Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã L vẽ thì phần diện tích tranh chấp là 4.236,2m².

Nay nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị V trả phần diện tích đất 3.676,3m² đã lấn chiếm cho ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A. Phần đất còn lại đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V thì nguyên đơn không yêu cầu.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày: Thửa đất có tranh chấp có nguồn gốc bà V mua của ông Nguyễn Ngọc N vào năm 2000 và bà quản lý, sử dụng cho đến nay. Trong quá trình sử dụng, bà trồng bạch đàn và keo. Năm 2018, bà V xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng xảy ra tranh chấp do ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A không chịu ký giáp ranh (Vì ông T, bà A có một thửa đất sát ranh đất của bà, cần ký giáp ranh để hoàn tất thủ tục đăng ký). Đến năm 2022, ông T và bà A làm đơn khởi kiện bà V thì bà không đồng ý. Nay, bà V làm đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết: Xác định diện tích 3.676,3 m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà V.

***/ Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:**

[1] Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 101; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 138; Điều 151; Điều 235; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 36, Điều 42 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A về việc buộc bà Nguyễn Thị V trả phần diện tích đất 3.676,3m² đã lấn chiếm.

[2.2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị V:

Xác định diện tích $A2 + B = 3.676,3m^2$ đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị V theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực L).

(Đính kèm Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ).

Bà Nguyễn Thị V được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2025 nguyên đơn ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm, buộc bà V trả lại 3.676,3m² đất và công nhận ông Lê T, bà Nguyễn Thị Hoài A được quyền sử dụng hợp pháp 3.676,3m² đất đang tranh chấp.

***/ Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà V trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm.

- Bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

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

+ 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: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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: Nguyên 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] Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX nhận thấy: Thừa đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có diện tích đo đạc thực tế là diện tích $A2 + B = 3.676,3m^2$ tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng) theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực L. Vấn đề có tranh chấp: Đây là 1 phần diện tích ông T và bà A có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B 2,7ha năm 2003. Năm 2020, ông T và bà A phát hiện bà Nguyễn Thị V tự ý chặt bỏ cây dương và lấn chiếm. Theo bà V khai mua ông Nguyễn Ngọc N vào năm 2000 và bà quản lý, sử dụng cho đến nay. Ông Nguyễn Ngọc N là con trai của ông Nguyễn Văn B.

[3] Chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là: Bản photo Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 26/7/2003, Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 23/3/2008. Chứng cứ bị đơn cung cấp cho yêu cầu phản tố là Giấy xác nhận ngày 23/02/2022 của ông Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Ngọc N, ông Nguyễn Ngọc A1 bán đất cho bị đơn năm 2000.

[4] Xét các chứng cứ mà các đương sự cung cấp, xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm đối với người làm chứng, công văn phúc đáp của UBND xã T, HĐXX

nhận thấy: Thửa đất tranh chấp giữa các đương sự có nguồn gốc từ việc khai hoang, quy chủ cho UBND xã T (C). Nguyên đơn, bị đơn đều là người nhận chuyển nhượng lại của người đã khai hoang, trong đó nguyên đơn khai rằng nhận chuyển nhượng thửa đất của người cha, còn bị đơn thì nhận chuyển nhượng thửa đất của người con. Xung quanh thửa đất tranh chấp còn có đất khác của nguyên đơn và bị đơn, có thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có thửa đất chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chứng cứ của nguyên đơn cung cấp chỉ thể hiện nguyên đơn mua đất của ông B (Người cha) có diện tích 2,7ha, trong khi thực tế nguyên đơn quản lý nhiều thửa đất có tổng diện tích khoảng 7ha. Các ranh mốc của thửa đất tranh chấp không phải do nguyên đơn xác lập, tứ cận của thửa đất trong Giấy sang nhượng không thể hiện cụ thể thửa đất của nguyên đơn. Nguyên đơn không xác định được diện tích 3.676,3m² đất nằm trong thửa đất 2,7ha mua của ông B. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Đối với bị đơn, các con của ông B đều xác định thửa đất đã được cha cho, còn mốc giới cũ tồn tại từ đó đến khi họ bán cho bà V, phù hợp với xác minh về nguồn gốc đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V mời thêm người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc A1, là con trai cả của ông B và nộp đơn xác nhận của ông Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Ngọc N đều xác định đã bán thửa đất có diện tích A2 + B = 3.676,3m² cho bà V. Hiện nay bà V sử dụng đất theo đúng ranh trước đây gia đình đã cho ông N. Như vậy, HĐXX nhận thấy đủ căn cứ để xác định diện tích 3.676,3 m² nói trên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị V. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V là đúng quy định.

[6] Qua hồ sơ vụ án, xem xét toàn bộ quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, HĐXX nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất kí hiệu A1 = 559,9m² nên HĐXX bổ sung phần đình chỉ xét xử. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Tuy kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A là người cao tuổi không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm và HĐXX điều chỉnh lại phần án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[8] 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 nguyên đơn ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ:

- Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

3. Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A về việc buộc bà Nguyễn Thị V trả phần diện tích đất 3.676,3m² đã lấn chiếm.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị V:

Xác định diện tích thửa đất kí hiệu A2 + B = 3.676,3m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị V theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực L).

(Đính kèm Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, thửa đất có vị trí 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 -10 – 11 – 12 – 13 – 1 – 2 - 3).

Bà Nguyễn Thị V được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A là người cao tuổi không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3.4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A phải chịu 7.268.000 đồng (Bảy triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng) chi phí định giá tài sản; Xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc (Ông T và bà A đã nộp đủ).

3.5. Đình chỉ xét xử đối với phần diện tích đất kí hiệu A1 = 559,9m² tại Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê T và bà Nguyễn Thị Hoài A thuộc diện miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 23/01/2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND, TAND KV15 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV15 – 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 Lê Phương