

Bản án số: 89/2026/DS-PT
Ngày 04-02-2026
“*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 Nguyễn Hồng Chương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hạnh và ông Dương Hà Ngân

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú là 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 04 tháng 02 năm 2026, 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: 391/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 688/2025/QĐ-PT ngày 12-12-2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 484/2025/QĐ-PT ngày 30-12-2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2026/QĐ-PT ngày 21-01-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lữ Văn H, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1969 (Có mặt) và bà Lê Thị V, sinh năm 1967 (Có đơn xét xử vắng mặt); địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C; chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế xã N - Văn bản ủy quyền ngày 29-7-2025 – Đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Lê Đình Q (Có mặt) và bà Ngô Thị S (Có đơn xét xử vắng mặt); địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Lâm Đồng (0389.231.440).

3.3. Ông Y P (Y C1) và bà H' R; địa chỉ: Bon R' Cặp, xã N, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

3.4. Bà H3; địa chỉ: Bon R' Cặp, xã N, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

3.5. Ngân hàng TMCP L - Chi nhánh Đ1 - Phòng G; địa chỉ: Thôn Đ, xã K, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân T1, chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch – Đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Ngân hàng N2 - Chi nhánh Đ1; địa chỉ: Thôn Đ, xã K, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Thanh C2, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh - Đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lữ Văn H và bà Nguyễn Thị T; bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 31-10-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lữ Văn H, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 20-3-2022 vợ chồng ông H và bà T nhận chuyển nhượng của ông Lê Đình Q thửa đất diện tích 2540m², thửa số 101, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (Nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) theo GCNQSDĐ số U014121 do UBND huyện K cấp ngày 06-3-2002 cho hộ ông Lê Đình Q, được Chi nhánh Văn phòng Đ2 đăng ký biến động sang tên ông Lữ Văn H và bà Nguyễn Thị T ngày 24-3-2022.

Đầu tháng 4 - 2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà V (sử dụng đất liên kề) đã lấn chiếm của vợ chồng ông H và bà T diện tích đất 12,6m x 140m = 1.760m² (đã làm nhà trên diện tích đất 3,3m x 140m), tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Y C3 (vợ là bà H3);
- Phía Tây giáp đất ông H1;
- Phía Nam giáp đường liên thôn T;
- Phía Bắc giáp đất cao su Công ty TNHH MTV N3.

Ngay khi phát hiện bị lấn chiếm đất, vợ chồng ông H đã làm đơn yêu cầu UBND xã N giải quyết. Ngày 28-4-2022 UBND xã N đã tiến hành kiểm tra thực địa và hòa giải thì vợ chồng ông H1 thừa nhận lấn chiếm phần đất và đồng ý thương lượng với vợ chồng ông H, cụ thể: Vợ chồng ông H1 phải dời cây cối, bàn giao lại cho vợ chồng ông H diện tích đất 9,3 m x 140m; đối với phần đất 3,3m x 140m vợ chồng ông H1 đã làm móng nhà thì nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông H với giá 148.500.000 đồng, ông H1 đã trả trước 50.000.000 đồng, số tiền còn lại xin khất đến 20 ngày sau sẽ trả hết. Tuy nhiên, vợ chồng ông H1 nhưng trả số tiền còn lại. Ngày 04-8-2022 vợ chồng ông H tiếp tục làm đơn yêu cầu UBND xã N hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành.

Vì vậy, ngày 31-10-2022 ông H và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H1 và bà V phải trả lại diện tích đất 462m² (3,3m x 140m). Ngày 13-7-2022 vợ chồng ông H có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông H1 trả thêm diện tích đất (9,2m x 140m). Tổng diện tích đất phải trả là 1.760m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu vợ chồng ông H1 trả lại diện tích đất 1.250m², có chiều ngang mặt đường liên thôn dài 12,5m, chiều dài 100m.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị V trình bày: Nguồn gốc đất vợ chồng ông H1 nhận chuyển nhượng của hộ ông Ma N (Y D) vào năm 1994 và nhận chuyển nhượng của hộ ông Ma N1 (vợ là H3, là con gái ông Ma N, do ông Ma N cho sử dụng đất) vào năm 2010, cụ thể: Năm 1994 nhận chuyển nhượng

diện tích đất khoảng 2.500m² với giá 6.500.000 đồng (thửa đất số 102, tờ bản đồ số 21, diện tích 2610m², đã được cấp GCNQSDĐ); năm 2010 nhận chuyển nhượng diện tích 9m x 140m (3 hàng cà phê) với giá là 25.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay, không biết đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Đình Q. Ngày 28-4-2022 UBND xã N tiến hành hòa giải, do hội đồng hòa giải ý kiến nếu không thỏa thuận thì đất đang tranh chấp sẽ đình chỉ xây nhà, trong lúc đang làm nhà dở không thể dừng lại nên ông bà buộc phải chấp nhận. Đến phiên hòa giải lần 2 ngày 22-8-2022 tại UBND xã mời các bên lên thì hòa giải không thành.

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

3.1. Ông Lê Đình Q và bà Ngô Thị S (Vợ ông Q): Trước đây, ông Q nhận chuyển nhượng của ông Y C1 (Y Ploih) 01 lô đất rẫy ở suối Đ với giá 1.200.000đ, sau đó ông Y C1 để cho người khác làm nên sang nhượng bù lại cho ông thửa đất chiều ngang mặt đường 20m, chiều dài 120m, tứ cận:

- Phía Đông giáp vườn cà phê của ông Ma N (bố của ông Y C1)
- Phía Nam giáp đường liên thôn
- Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị V
- Phía Bắc giáp lô cao su Công ty N3

Thời điểm chuyển nhượng, hai bên lập giấy viết tay đề ngày 19-4-1999. Sau khi chuyển nhượng, ông Q đào hố để trồng cà phê thì ông Ma N ngăn cản, không cho làm nên sau đó vợ chồng ông bà không trồng cây nữa. Năm 2002 nhà nước có chủ trương cấp GCNQSDĐ theo diện tập trung thì ông Q kê khai và được cấp GCNQSDĐ. Năm 2022 vợ chồng ông Q chuyển nhượng cho vợ chồng ông H.

3.2. Ông Y C1 (ông Y P, là con ông Ma N) và bà H' R (Vợ ông Y C1): Năm 1999 vợ chồng ông Y C1 chuyển nhượng cho ông Lê Đình Q thửa đất rẫy khoảng 01 ha ở khu làng thái, với giá 1.000.000 đồng. Ông Q làm rẫy được thời gian thì nói không thích nên hai bên thống nhất vợ chồng ông Y Cầu đổi lại diện tích đất ở 5m chiều ngang, dài khoảng 40m tại bon R' Cặp cho ông Q. Hai bên lập giấy sang nhượng viết tay; do ông Q không biết chữ nên nhờ ông Lữ Văn A viết hộ và làm chứng. Sau khi chuyển nhượng, ông Q đến dọn đất thì ông Ma N (bố ông Y C1) không cho làm nên ông Q sợ và yêu cầu vợ chồng ông Y C1 trả lại tiền chuyển nhượng. Do hoàn cảnh khó khăn nên khoảng 01 năm sau vợ chồng ông Y C1, bà H' R xẻ cho ông Q 12 cột nhà bằng gỗ muồng đen để trừ tiền, đồng thời trả thêm 300.000 đồng, cùng 02 bao lúa là hết nợ, nhưng không viết giấy tờ gì. Từ đó về sau, ông Q không ý kiến gì nữa.

3.3. Bà H3 (M) và ông Ma N (ông Y D): Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp do của gia đình ông Ma N khai hoang, sử dụng. Năm 1994 ông Ma N chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1 diện tích khoảng 2.500m², có lập giấy viết tay. (Vợ chồng ông H1 được cấp GCNQSDĐ diện tích 2610m², thửa đất số 102, tờ bản đồ số 21). Phần đất còn lại do vợ chồng bà H3 (Chồng là Ma N1) tiếp tục sử dụng ổn định không tranh chấp. Năm 2010, vợ chồng bà H3 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1 diện tích chiều ngang mặt đường 9m x 140m. Khi chuyển nhượng, hai bên lập giấy mua bán viết tay, vợ chồng bà H3 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho vợ chồng ông H1 sử dụng, đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường liên thôn;

- Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H1
- Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H1
- Phía Bắc giáp đất còn lại của bà H3

Ngày 01-8-2023 bà H3 và ông Ma N có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 24-3-2022 giữa ông Lữ Văn H và bà Nguyễn Thị T với ông Lê Đình Q, đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21, diện tích 2540m² vô hiệu,

- Hủy GCNQSDĐ số vào sổ 288738 do UBND huyện K cấp 06-02-2002 cho hộ ông Lê Đình Q và đăng ký biến động ngày 24-3-2022 cho ông Lữ Văn H và bà Nguyễn Thị T .

Ngày 06-11-2023 bà H3 và ông Ma N có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện độc lập nêu trên.

3.4. Ủy ban nhân dân xã N: Qua kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên, Ủy ban nhân dân xã nhận thấy trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất 101, 102 tờ bản đồ số 21 tại thôn T, xã N cơ bản đảm bảo theo các quy định tại thời điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.5. Người đại diện của Ngân hàng L1 phát Việt Nam: Vợ chồng ông H thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số U014121 tại Ngân hàng L1 – Chi nhánh Đ1 – Phòng G, theo hợp đồng tín dụng số HDTD75902024998 ngày 05-12-2024 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC37C202416 ngày 05-4-2022. Ngân hàng chưa có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

3.6. Người đại diện của Ngân hàng N2: Vợ chồng ông H1 đang vay vốn tại Ngân hàng với dư nợ hiện tại 800.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 5304-LAV-202400126 ngày 05-12-2024, tài sản thế chấp gồm các thửa đất theo GCNQSDĐ số BA156623 (đang tranh chấp) và số AI379293. Ngân hàng đề nghị vợ chồng ông H1 trước khi rút tài sản thế chấp phải tất toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật.

5. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 17-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng đã căn cứ:* Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 93; khoản 2 Điều 143; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 244; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 50; Điều 105; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 100; Điều 202; điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, quyết định:

5.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ Văn H, bà Nguyễn Thị T:

- Buộc vợ chồng ông H1 trả bằng tiền 226.380.000 đồng đối với diện tích đất 3,3m x 100m = 330m² (phần đất vợ chồng ông H1 đã làm nhà trên đất), được trừ số tiền 50.000.000 đồng vợ chồng ông H đã nhận của vợ chồng ông H1, còn phải trả số tiền 176.380.000 đồng

- Buộc vợ chồng ông H1 phải trả cho vợ chồng ông H phần đất tranh chấp còn lại, diện tích 920m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Y C3 và ông H1, bà V đang sử dụng dài 100m; phía Tây giáp đất ông H1, bà V được tuyên sử dụng (do phải thanh toán số tiền 226.380.000đồng cho vợ chồng ông H) dài 100 m;

phía Nam giáp đường liên thôn T dài 9,2m; phía Bắc giáp đất ông H1 đang sử dụng dài 9,2m

- Buộc vợ chồng ông H thanh toán số tiền 16.936.000 đồng (*Mười sáu triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn đồng*) đối với giá trị cây trồng trên đất cho vợ chồng ông H1.

- Các đương sự có quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp lại GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

5.2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H3 do đã rút yêu cầu độc lập.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lỗi suất chậm thi hành án, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

6. Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 22-9-2025 nguyên đơn ông Lữ Văn H và bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 22-9-2025 bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu Tòa án trung cầu giám định đối với Giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 19-4-1999 giữa vợ chồng ông Y C1 và bà H'R với ông Lê Đình Q do có dấu hiệu tẩy xóa, viết thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu lưu trong hồ sơ, đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lữ Văn H và bà Nguyễn Thị T; bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị V 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]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lữ Văn H và Nguyễn Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Q và bà Ngô Thị S, xác định: Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 21, có nguồn gốc của ông Y (con ông Ma N) chuyển nhượng cho ông Q theo Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 19-4-1999 (BL số 240). Ngày 06-3-2002 UBND huyện

K cấp GCNQSDĐ số U014121 cho hộ ông Lê Đình Q. Năm 2022 vợ chồng ông Q chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H và bà T và được Chi nhánh Văn phòng Đ2 đăng ký biến động GCNQSDĐ sang tên ông Lữ Văn H và bà Nguyễn Thị T ngày 24-3-2022. Phía bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị V, xác định: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng ông H1 nhận chuyển nhượng của hộ ông Ma N (đã chết) vào năm 1994 (Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 21 đã được cấp GCNQSDĐ) và nhận chuyển nhượng của hộ ông Ma N1 (vợ là bà H3, con ông Ma N) vào năm 2010. Như vậy, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình ông Ma N (con trai là Y, con gái là H3).

[2.2]. Lời khai của ông Ma N, ông Y C1 và bà H3 đều khẳng định: Phần đất tranh chấp gia đình chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1 và bà V. Đối với ông Lê Đình Q thì vào năm 1999 ông Y C1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q 05m chiều ngang mặt đường liên thôn, chiều dài 40m, giáp đất vợ chồng ông H1, có lập giấy sang nhượng đất viết tay, do ông Lữ Văn A viết hộ và làm chứng. Sau khi chuyển nhượng, ông Q đến dọn đất thì ông Ma N (bố ông Y C1) không cho làm nên ông Q sợ và yêu cầu vợ chồng ông Y C1 trả lại tiền chuyển nhượng. Do hoàn cảnh khó khăn nên khoảng 01 năm sau vợ chồng ông Y C1 và bà H'R xẻ cho ông Q 12 cột nhà bằng gỗ muồng đen để trừ tiền, đồng thời trả thêm 300.000 đồng, cùng 02 bao lúa là hết nợ, nhưng không viết giấy tờ gì. Từ đó về sau, ông Q không ý kiến gì. Như vậy, lời khai của gia đình ông Ma N phù hợp với lời khai của bị đơn vợ chồng ông H1, mâu thuẫn với lời khai của phía nguyên đơn vợ chồng ông H và vợ chồng ông Q.

[2.3]. Để chứng minh yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn vợ chồng ông H cung cấp chứng cứ: Bản gốc Giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 19-4-1999 giữa ông Y C1 với ông Lê Đình Q, ghi nhận: Ông Y C1 chuyển nhượng cho ông Q thửa đất có chiều rộng 20m, chiều dài 140m, có phía Tây giáp đất ông H1. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu trưng cầu giám định đối với Giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 19-4-1999 nêu trên, do có dấu hiệu tẩy xóa, viết thêm bằng chữ khác màu tại số đo chiều rộng và chiều dài thửa đất (20m và 140m). Đây là tình tiết mới tại phiên toà phúc thẩm, do vậy chưa có căn cứ xác định ông Q nhận chuyển nhượng của ông Y C1 20m chiều ngang là đúng thực tế hay không. Trong khi, vợ chồng ông Q cũng thừa nhận sau khi viết giấy chuyển nhượng với ông Y' Cầu thì tiến hành đào hố để trồng cà phê nhưng bị ông Ma N ngăn cản, không đồng ý chuyển nhượng nên vợ chồng ông Q không sử dụng đất từ năm 1999 đến nay (BL số 119, 123). Ông Y C1 khẳng định sau đó đã xẻ cho ông Q 12 cột nhà bằng gỗ muồng đen để trừ tiền, đồng thời trả thêm 300.000 đồng, cùng 02 bao lúa là hết nợ ông Q (do không chuyển nhượng đất).

[2.4]. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng) và Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 23-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 (Đo bằng máy, BL 88, 108, 110), ghi nhận: Thửa đất tranh chấp (vợ chồng ông H1 đang sử dụng) có chiều ngang mặt đường 12,61m; chiều dài 134,63m; cây trồng trên đất: 63 cây cà phê, 01 cây vải, 01 cây bơ, 01 cây lộc

vùng (được định giá là 16.936.000 đồng). Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 11-4-2025 (BL số 273-274), ghi nhận: Thửa đất tranh chấp do ông Lữ Văn H xác định (đo bằng thước dây) có chiều ngang mặt đường là 12,5m, chiều dài từ mép đường đến hết đất ông H1 là 140m; tài sản trên đất: 25 cây cà phê, 02 cây lựu nhỏ, 01 cây nho thân gỗ, 01 cây ổi, 01 cây bơ. Như vậy, giữa 02 lần xem xét thẩm định tại chỗ có sự chênh lệch về kích thước thửa đất và cây trồng trên đất. Bản án sơ thẩm tuyên vợ chồng ông H1 phải trả lại diện tích đất $12,5m \times 100m = 1.250m^2$ (nhỏ hơn diện tích tranh chấp được xem xét thẩm định tại chỗ), đồng thời buộc vợ chồng ông H phải thanh toán cho vợ chồng ông H1 số tiền 16.936.000 đồng tương đương giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp diện tích khoảng $1.697m^2$, là không phù hợp.

[2.5]. Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy, do phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm và Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[2.6]. Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên nguyên đơn ông H và bà T; bị đơn ông H1 và bà V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn và bị đơn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Về án phí phúc thẩm:

2.1. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lữ Văn H và bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004040 ngày 07-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị V số tiền 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004997 ngày 14-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 9- Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 9 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Chương