

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Bản án số: 65/2026/DS-PT

Ngày 22/4/2026.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang.

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Thật và bà Lương Ngọc Yến Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Ngọc Khương – Thư ký viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Ông Bùi Hồng Nam
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20/4/2026 và ngày 22/4/2026, tại Hội trường xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 265/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2026/QĐ-PT ngày 03/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bạch Huy L, sinh năm: 1958 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Q, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh T, sinh năm: 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn N, xã P, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn:

1. Ông Trịnh Minh Q, sinh năm: 1958 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn Q, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

2. Ông Lê Cát T1, sinh năm: 1970 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã C, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trịnh Minh Q, ông Lê Cát T1: Bà Phạm Thị Thu C (Vắng mặt) và Ông Mai Trung Đ, sinh năm: 1986 (Có mặt) là Luật sư thuộc Văn phòng L3 – Đoàn Luật sư T6;

Địa chỉ: Số A đường T, phường T, TP ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Sử Thị H, sinh năm: 1967 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn V, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1954 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn Q, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1975 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã C, tỉnh Khánh Hòa.

4. Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm: 1973 (Vắng mặt);

5. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm: 1976 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

6. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Công B, Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Minh Đ1, Phó Chủ tịch (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn L2, Trưởng phòng Kinh tế xã T (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Bạch Huy L, bị đơn ông Trịnh Minh Q và ông Lê Cát T1 cùng kháng cáo.

-Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn T3, sinh năm: 1950 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1977 (Có mặt);

3. Bà Phùng Thị Minh N, sinh năm: 1976 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã T, tỉnh Khánh H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Bạch Huy L, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cùng trình bày:

Diện tích đất ông tranh chấp với bị đơn ông Trịnh Minh Q, ông Lê Cát T1, có vị trí tứ cận giáp các hộ dân: Nam giáp đất ông H2 Do; Đông giáp đất ông Kiều Văn M; ông Báo Văn D, tọa lạc tại xã P nay thuộc xã T, tỉnh Khánh Hòa. Đất này có nguồn gốc do ông khai hoang từ trước năm 1975 đến năm 1986. Thời gian trước vợ chồng ông có chuyển nhượng một phần lô đất (bán lần 1) cho ông Lê Cát T1, bà Nguyễn Thị L1 02 mẫu (20.000m²) đất với giá là 110.000.000 đồng (*bằng chữ: Một trăm mười triệu đồng*) theo Giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 27/01/không rõ năm. Đến năm 2015, vợ chồng ông T1 và bà L1 có chồng tiền cọc mua đất với số tiền 5.000.000 đồng (*bằng chữ: Năm triệu đồng*) tại nhà ông Chan M1, tên đầy đủ là ông Phú Minh M2. Sau này vợ chồng ông T1 và bà L1 không đưa thêm tiền như cam kết mua bán và bỏ luôn không mua nữa. Sau đó ông mới bán lô đất trên lần 2 cho người khác mà ông không biết tên tại nhà ông Chan T4, cùng có sự chứng kiến của ông Chan M1 và ông T1, người làm giấy tờ mua bán là ông T1 với số tiền là 300.000.000 đồng/01 mẫu (01 mẫu tương đương 10.000m²), vợ chồng ông ký vào giấy mua bán đất (có lãn dấu vân tay) vào khoảng năm 2022 - năm 2023. Tuy nhiên, đến nay không ai trả tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông. Đến nay, những người giới thiệu và người mua đất của vợ chồng ông nêu ở trên đã lừa đảo kêu ông ký giấy bán đất mà không trả tiền cho ông, mọi công việc mua bán đất của ông thì ông Chan M1 đều biết.

Vì vậy, ông yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp, nay đo đạc thực tế là thửa đất số 42 (diện tích 8.495m²); thửa đất số 43 (diện tích 5.899m²); thửa đất số 44 (diện tích 13.198m²), cùng tờ bản đồ địa chính số 43 theo Trích lục Bản đồ địa chính số 516/2024 ngày 17/4/2024 của Văn phòng Đ2 - Đ2.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Cát T1 trình bày:

Nguồn gốc đất ông Bạch Huy L tranh chấp với ông và ông Trịnh Minh Q nêu trên là đất của vợ chồng ông khai hoang vào năm 1996, theo Đơn xin khai hoang đề ngày 8/7/1996. Vị trí tứ cận thửa đất chuyển nhượng này là: Đông giáp đất núi; Tây giáp đất ông Phùng X; Nam giáp đất Báo Văn D; Bắc giáp đất

ông Kiều R. Khi khai hoang đất thì vợ chồng ông đã xây hồ nước, phát dọn đất nuôi dê; nuôi dê trên đất từ năm 1996 đến khoảng năm 2003. Từ khoảng năm 2003 thì vợ chồng ông có đơn ly hôn, chia tài sản chung thì được Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước hòa giải, đoàn tụ. Từ năm 1996 đến năm 2008 thì không ai tranh chấp với vợ chồng ông. Đến năm 2008 thì ông Q1, ông Trịnh Minh Q đến phát dọn đất thì có người báo và tranh chấp tại UBND xã P.

Khoảng năm 2008 năm 2009, ông Bạch Huy L (tên thường gọi là ông Bầu) đến đất tranh chấp với ông. Do ông có viết số điện thoại và họ tên trên tảng đá tại thửa đất nên ông L có số điện thoại và nhờ ông Phú Minh M2 điện thoại cho ông đến chuồng cừu nhà ông L để nói chuyện. Ông M2 nói với ông là để cho ông M2 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) đối với thửa đất này của ông nhưng để cho ông Bạch Huy L đứng tên trên GCN để thuận tiện làm thủ tục cấp GCN và sau này sang tên GCN lại cho ông. Vì vậy, ông đồng ý để cho ông L đứng tên làm thủ tục cấp GCN đối với thửa đất này. Tuy nhiên, ông là người trực tiếp được ông Phú Minh M2 hướng dẫn thủ tục và liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục, giấy tờ để cấp GCN đối với thửa đất này. Khi cán bộ đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai đến đo đạc thì ông là người chỉ vị trí tứ cận, mốc giới. Ông có đưa cho ông Phú Minh M2 5.000.000 đồng (*bằng chữ: Năm triệu đồng*) để ông M2 đưa cho ông Bạch H3 Linh mục đích là để cho ông Bạch Huy L đồng ý đứng tên GCN và không tranh chấp đất này với vợ chồng ông, còn ông M2 có đưa 5.000.000 đồng cho ông L hay không thì ông không biết. Vì vậy, toàn bộ hồ sơ làm thủ tục cấp GCN đối với đất tranh chấp này đều do ông L ký nhưng ông là người mang hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền. Sau khi hồ sơ được niêm yết tại UBND xã P rồi chuyển đến UBND huyện T thì bị trả hồ sơ về, lý do vì đất này có ông Trịnh Minh Q tranh chấp. Ông xác nhận không biết việc ông Nguyễn Văn Q1 với ông Trịnh Minh Q mua bán, nhận chuyển nhượng đất với nhau vào năm 2008 theo ông Q và ông Q1 trình bày. Do quá trình tranh chấp giữa ông với ông Trịnh Minh Q kéo dài nên vợ chồng ông và vợ chồng ông Q tự thỏa thuận ranh giới đất là vợ chồng ông được sử dụng Thửa 44, còn vợ chồng ông Q sử dụng Thửa 42 và 43, cùng tờ bản đồ số 43 xã P nhưng ông L biết và đến ngăn cản. Sau khi thỏa thuận phân chia đất xong thì có đến UBND xã P để yêu cầu công nhận sự thỏa thuận này

những UBND xã P hẹn chờ giải quyết sau. Sau đó, ông L khởi kiện ra Tòa án đến nay.

Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết cho vợ chồng ông được quyền sử dụng Thửa 44 (diện tích 13.198m²), tờ bản đồ số 43 xã P; vợ chồng ông xác nhận hiện nay không còn liên quan gì, không tranh chấp gì đến thửa đất 42, 43, tờ bản đồ số 43 xã P nữa, đồng ý để vợ chồng ông Trịnh Minh Q, bà Trần Thị T2 được quyền sử dụng. Đối với tài sản trên thửa đất 44 thì ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, ông chỉ yêu cầu được quyền sử dụng thửa 44 này. Đối với khoản tiền đưa cho ông L, bà H 5.000.000 đồng và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp thì ông cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Trịnh Minh Q trình bày:

Trong diện tích đất mà ông Bạch Huy L tranh chấp với ông và ông Lê Cát T1 có diện tích đất của ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Q1, có lập Giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 10.11.2008 viết tay, diện tích đất khi nhận chuyển nhượng ước lượng khoảng 15.000 m², giá sang nhượng là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng).

Quá trình vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Q1 là: Năm 2007, ông trả trước cho ông Q1 500.000 đồng, đến năm 2008 thì đưa thêm 1.000.000 đồng nữa là đủ tiền sang nhượng đất thì hai bên lập Giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 10.11.2008 viết tay này. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì năm 2007, vợ chồng ông đã canh tác trên đất như trồng măng cầu, ...trên toàn bộ diện tích đất này đến nay.

Cũng trong năm 2008 thì ông Lê Cát T1 đến tranh chấp với ông đối với một phần đất mà T1 sử dụng giáp ranh với đất của ông. Ông và ông T1 tranh chấp từ năm 2008 đến năm 2015 và có đến UBND xã P để yêu cầu giải quyết. Đến năm 2015 thì vợ chồng ông và ông T1 đã tự thỏa thuận được thống nhất phân chia ranh giới sử dụng đất. Đến năm 2016, sau khi thỏa thuận được ranh giới sử dụng đất thì đến UBND xã P làm thủ tục đo đạc đất để được làm GCN thì phát hiện ông Bạch Huy L đã được quy chủ tại Sổ mục kê lưu tại UBND xã P đối thửa đất này nên các ông đã tranh chấp đất đai với Bạch Huy L từ đó đến nay.

Vì vậy, ông yêu cầu được quyền sử dụng thửa 42 và thửa 43 như thỏa thuận với ông T1, không tranh chấp gì đối với thửa 44 mà ông T1 đang sử dụng. Ông xác nhận không yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất, không yêu cầu giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này trong vụ án này.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sử Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Bạch Huy L và thống nhất với phần trình bày của chồng, không bổ sung gì thêm.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Cát T1. Bà L1 thống nhất với ý kiến trình bày của chồng Lê Cát T1, không bổ sung gì thêm.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 trình bày:

Bà và ông Trịnh Minh Q là vợ chồng, bà thống nhất với nội dung trình bày của chồng, không bổ sung gì thêm nội dung nào khác.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Nguyễn Thị Thu T5 trình bày:

Vợ chồng ông Q1, bà T5 thống nhất trình bày của ông Trịnh Minh Q, bà Trần Thị T2, không tranh chấp về việc chuyển nhượng đất với ông Q, bà T2.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Về nguồn gốc đất: thửa đất số 42 (diện tích 8.495,0m²); thửa đất số 43 (diện tích 5.899,0m²) và thửa đất số 44 (diện tích 13.189,0m²) được tách từ một phần thửa đất hoang, tờ bản đồ địa chính số 43 xã P theo bản đồ đo đạc năm 1997. Từ khi đo đạc năm 1997 và sổ mục kê đất đai được xác lập ngày 05/3/1999, không có ai đứng tên và kê khai đất đai.

Quá trình tranh chấp: Từ năm 2008, hộ ông Trịnh Minh Q và ông Lê Cát T1 phát sinh tranh chấp. Từ năm 2010, ông Lê Cát T1 và ông Nguyễn Văn Q1 yêu cầu quy chủ sử dụng. UBND xã P đã giải quyết đơn thư của ông Lê Cát T1, ông Nguyễn Văn Q1 và trả lời giải quyết đơn thư cho các bên tại Văn bản số

14/UBND-NC ngày 19/01/2014 trả lời đơn ông Lê Cát T1 và Văn bản số 80/UBND-NC ngày 25/6/2014 trả lời đơn ông Nguyễn Văn Q1 xác định đất tranh chấp này là đất bằng chưa sử dụng thuộc quản lý của UBND xã. Tuy nhiên, đến năm 2015, UBND xã P tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu ông Bạch Huy L kèm theo bản Trích lục bản đồ địa chính số 37 ngày 26/02/2015 (thửa đất số 20, tờ bản đồ số 43, diện tích 19.564,0m², đích sử dụng HNK). Hội đồng quy chủ nguồn gốc xã P đã họp xét quy chủ ngày 18/3/2015 và đề nghị cấp giấy cho ông Bạch Huy L với nguồn gốc: Khai hoang từ năm 1986 là chưa có cơ sở theo quy định tại khoản 1 Điều 101 Luật đất đai năm 2013, chưa tổ chức, xác minh tình hình sử dụng đất tại vị trí đất là chưa phù hợp.

Đến ngày 29/3/2023, UBND xã P tiếp tục tổ chức họp xét nguồn gốc đất và đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu cho ông Bạch Huy L với nguồn gốc: Khai hoang phục hóa từ năm 2000 thì phát sinh tranh chấp giữa ông Trịnh Minh Q, ông Lê Cát T1 và ông Bạch Huy L nên ông L khởi kiện đến Tòa án.

Về tình hình sử dụng đất: Trước khi các bên xảy ra tranh chấp thì hiện trạng đất không có dấu hiệu canh tác, không có công trình nào trên đất (chỉ có một hồ nước và nền chòi tháo dỡ dang).

Vì vậy, UBND xã T xác định hiện nay các thửa đất 42, 43 và 44, cùng tờ bản đồ chính số 43 xã P (nay là xã T) hiện nay vẫn là đất bằng chưa sử dụng do Nhà nước quản lý quy định tại điểm k khoản 1 Điều 217 Luật đất đai năm 2024.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ: các Điều 26, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273, 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; khoản 38 Điều 3, khoản 1 và 4 Điều 9, điểm k khoản 1 Điều 217, Điều 235, khoản 2 Điều 236 Luật đất đai; Điều 33, Điều 34 của Nghị định số 101/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ; khoản 2 Điều 6 và khoản 1 Điều 108 của Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; Các Điều 12, 14, 26 của Nghị quyết số 326/NQ-HĐTP ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bạch Huy L về việc: Yêu cầu được quyền sử dụng thửa 42 (diện tích 8.495m²); thửa 43 (diện tích 5.899m²) và thửa 44 (diện tích 13.198m²) theo Trích lục số 516/2024 ngày 17/4/2024 của Văn phòng Đ2, nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2 thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của vợ chồng ông Trịnh Minh Q, bà Trần Thị T2 về việc: Yêu cầu được quyền sử dụng thửa 42 (diện tích 8.495m²); thửa 43 (diện tích 5.899m²) theo Trích lục số 516/2024 ngày 17/4/2024 của Văn phòng Đ2, nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2 thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của vợ chồng ông Lê Cát T1, bà Nguyễn Thị L1 về việc: Yêu cầu được quyền sử dụng thửa 44 (diện tích 13.198m²) theo Trích lục số 516/2024 ngày 17/4/2024 của Văn phòng Đ2, nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2 thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, thẩm định, nghĩa vụ chịu án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự đối với Bản án.

Ngày 28/9/2025 và ngày 29/9/2025, bị đơn ông Trịnh Minh Q, ông Lê Cát T1 cùng kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Khánh Hòa, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Cát T1, ông Trịnh Minh Q.

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn ông Bạch Huy L kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Khánh Hòa, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bạch Huy L.

Tại phiên tòa phúc thẩm Bị đơn Trịnh Minh Q và ông Lê Cát T1 không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn tranh luận: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn ông Trịnh Minh Q và ông Lê Cát T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn kháng cáo.

- Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn ông Bạch Huy L kháng cáo nhưng ông và người đại diện theo uỷ quyền đều vắng mặt lần 2 không lý do, do đó đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Bạch Huy L.

Đối với kháng cáo của Bị đơn ông Lê Cát T1, ông Trịnh Minh Q nhận thấy: Các Văn bản số 2386/UBND-TCD ngày 04/7/2024, số 165/UBND-TCD ngày 15/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện T trả lời các thửa đất số 42, 43, 44 tờ bản đồ địa chính số 43 là đất không quy chủ và thuộc Nhà nước quản lý là không có căn cứ, vì Ủy ban thừa nhận hồ sơ địa chính năm 1997 và sổ mục kê năm 1999 không có dữ liệu, không quy chủ, trong khi thực tế đất đã được người dân khai hoang, sử dụng ổn định từ năm 1996 và 2008, cho thấy Ủy ban nhân dân không ghi nhận hiện trạng sử dụng đất của người dân là trái với nguyên tắc quản lý đất đai phải căn cứ vào thực tế sử dụng đất. Mặc dù các đương sự cung cấp tài liệu thể hiện có việc khai hoang, nhận chuyển nhượng, quản lý, sử dụng đất trên thực tế, nhưng chưa được Nhà nước xác nhận bằng quyết định hành chính hoặc bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục luật định nên không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp. Tuy nhiên, trên thực tế, ông T1 và ông Q là những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên trong thời gian dài, việc sử dụng đất có tính liên tục, hiện trạng đã được xác lập ổn định, trong khi các thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ chủ thể nào. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, các ông có yêu cầu được tạm giao đất để tiếp tục quản lý, sử dụng và liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật. Xét thấy, yêu cầu ông T1 và ông Q không làm thay đổi bản chất việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất, không đồng nghĩa với việc công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, mà chỉ nhằm duy trì hiện trạng quản lý, sử dụng đất, bảo đảm ổn định tình hình thực tế và tạo điều kiện để các

đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật đất đai. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Cát T1 và ông Trịnh Minh Q, tạm giao cho ông Trịnh Minh Q quyền sử dụng đối với diện tích 8495m² thửa 42, diện tích 5899m² thửa 43 cùng tờ bản đồ số 43, xã T và tạm giao cho ông Lê Cát T1 quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.198m² thửa 44 tờ bản đồ 43, xã T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bạch Huy L, bị đơn ông Lê Cát T1 và ông Trịnh Minh Q nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, xác định đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết đúng theo thẩm quyền tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của đương sự:

Nguyên đơn ông Bạch Huy L có kháng cáo và tại phiên tòa nguyên đơn cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt lần 2 không lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, cũng không có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó xem như đã từ bỏ kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Bạch Huy L.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần 02 không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

2. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Cát T1 và ông Trịnh Minh Q, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các bên đương sự tranh chấp các thửa đất gồm: diện tích 8.495m² thửa 42, diện tích 5.899m² thửa 43 và diện tích 13.198m² thửa 44 cùng tờ bản đồ số 43, xã T theo Trích lục số 516/2024.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2024 thể hiện đất giáp đồi núi hoang, rừng. Hiện ông Q đang quản lý, sử dụng thửa 42, 43; Trên đất có tài sản gồm: 22 cây trụ bê tông; Chòi tạm có kết cấu mái lợp tôn, cột trụ gỗ, đà sắt, bao che bằng tôn tận dụng, nền láng xi măng, diện tích 15,12m²; Hồ nước xây gạch có láng chống thấm (ông Q xác nhận do ông T1 xây dựng năm 1996); 130 cây măng cầu còn sống và 65 cây măng cầu khô; 07 cây dứa; Ông T1 đang quản lý, sử dụng thửa 44, trên đất có các tài sản gồm: 18 cây trụ bê tông; 95 cây măng cầu ta còn sống; 52 cây măng cầu ta khô; Nền chòi. Thửa 42, 43 với Thửa 44 đã phân định ranh giới sử dụng đất bằng 20 cây trụ bê tông gồm 4 cây trụ loại 1 có kích thước 0,08 x 0,08 x 0,85; 9 cây trụ loại 2 có kích thước 0,14 x 0,14 x 1,46; 7 cây trụ loại 3 có kích thước 0,18 x 0,12 x 1,12.

Quá trình thu thập chứng cứ xác định:

Về nguồn gốc đất: Ủy ban nhân dân xã P (nay là xã T) xác định: “Đất tranh chấp thuộc các thửa 42, 43 và 44 theo Trích lục 516 đều được tách ra từ một phần thửa đất hoang, không có số thửa; chỉ có hình thửa tứ cận; không có ai đăng ký sổ mục kê năm 1999 quy chủ sử dụng đất; Tại tờ bản đồ thành lập năm 1997, đối với vị trí đất tranh chấp ghi là UBND xã, thuộc đất hoang, loại đất là đất bằng chưa sử dụng thuộc UBND xã quản lý”.

Tại Công văn số 2386/UBND-TCD ngày 04/7/2024, Công văn số 2574/UBND-TCD ngày 18/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T và Văn bản số 741/UBND-KT ngày 23/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã T đều xác định: “ Các thửa 42, 43 và 44, cùng tờ bản đồ số 43, xã P (nay là xã T) là được tách ra từ một phần thửa đất hoang là đất bằng chưa sử dụng do UBND xã quản lý theo địa giới hành chính tại địa phương quy định tại điểm k khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024”.

Tại Văn bản số 2386/UBND-TCD ngày 04/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T thể hiện: “Tại vị trí đất đã diễn ra quá trình tranh chấp từ năm 2008 đến nay. Từ năm 2010, ông Lê Cát T1 và ông Nguyễn Văn Q1 có yêu cầu quy

chủ sử dụng đất. Đến năm 2014, Ủy ban nhân dân xã P đã ban hành Văn bản số: 14/UBND-NC ngày 19/01/2014 trả lời đơn cho ông T1 và ban hành Văn bản số: 80/UBND-NC ngày 25/6/2014 trả lời đơn cho ông Q1 cùng có nội dung: Ủy ban nhân dân xã P đều xác định tại vị trí đất ông Q1 và ông T1 yêu cầu quy chủ sử dụng và tranh chấp có ông Bạch Huy L tranh chấp”.

[2.2] Ông Bạch Huy L, bà Sử Thị H xác định quyền sử dụng ba thửa đất số 42, 43, 44 cùng tờ bản đồ số 43, xã P (nay là xã T) do vợ chồng ông, bà khai hoang từ trước năm 1975 đến năm 1986, không có giấy tờ về khai hoang; đưa ra người làm chứng là ông Kiều Ngọc K và ông Hùng D1. Tuy nhiên người làm chứng chỉ thấy ông L canh tác trên đất từ năm 1978 đến năm 1986 và ông L, bà H cũng thừa nhận chỉ sử dụng đất này đến năm 1986 thì bỏ đất trống, không canh tác nữa. Ông L cho rằng cho ông T1 mượn đất để chăn nuôi dê nhưng không có giấy tờ cho mượn đất và không được ông T1 thừa nhận. Như vậy, ông L không chứng minh được quá trình quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy thoả thuận lập ngày 13/5/2022 được các bên thừa nhận là giả tạo, không có xảy ra trên thực tế. Mặc dù, Ủy ban nhân dân xã P có họp xét quy chủ đất cho ông L diện tích 18.616m² thửa số 20 tờ bản đồ số 43 trong đó có diện tích 4.423m² nằm trong thửa 44 ông T1 đang sử dụng, ghi nguồn gốc khai hoang phục hóa năm 2000, tuy nhiên tại Văn bản số 741/UBND-KT ngày 23/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã T xác định: “Việc Ủy ban nhân dân xã P thời điểm đó họp xét, quy chủ nguồn gốc đất cho gia đình ông Bạch Huy L được quyền sử dụng đất tranh chấp mà chưa xác minh tình hình sử dụng đất là chưa phù hợp, không đúng quy định tại khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, trước đó vào năm 2008 đến năm 2014 và đến nay thì đất này đều có tranh chấp giữa các hộ dân là ông T1, ông Q1, ông Q và ông L. Ủy ban nhân dân xã P không tổ chức hoà giải tranh chấp giữa ông Q với ông T1 vào năm 2008; cũng không hoà giải tranh chấp đất đai giữa ông T1 với ông Q1 vào năm 2014 và không điều tra, thu thập, xác minh tài liệu về đất tranh chấp, do đó xét quy chủ nguồn gốc đất cho ông Bạch Huy L là không đúng quy định pháp luật về đất đai”.

Ông Lê Cát T1, bà Nguyễn Thị L1 xác định quyền sử dụng đất của mình thuộc thửa 44 tờ bản đồ số 43, xã T căn cứ vào Đơn xin khai hoang đề ngày 8/7/1996. Quá trình quản lý sử dụng từ năm 1996 chăn nuôi dê có xây dựng nhà tạm, bể nước, trồng cây phù hợp với biên bản kiểm tra hiện trạng theo Văn bản số 80/UBND-NC ngày 25/6/2014 của Ủy ban nhân dân xã P.

Ông Trịnh Minh Q, bà Trần Thị T2 xác định quyền sử dụng đất của mình thuộc thửa 42, 43 tờ bản đồ số 43, xã T căn cứ vào việc nhận chuyển nhượng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 10/11/2008 giữa ông Q và ông Q1. Căn cứ quy định tại Điều 127 Luật Đất đai 2003 giao dịch không tuân thủ về hình thức nhưng đã được thực hiện xong, ông Q đã sử dụng đất từ năm 2008 và các bên tham gia giao dịch không tranh chấp. Hiện tại hai thửa đất do ông Q đang quản lý, sử dụng, trên đất có cây trồng, vật kiến trúc.

Ông T1, ông Q cung cấp lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn H1, bà Phùng Thị Minh N là người có đất lân cận và ông Nguyễn T3 đều cùng xác định ông T1 khai hoang sử dụng thửa 44 từ năm 1996 và ông Trịnh Minh Q là người sử dụng đất thửa 42 và 43 từ năm 2008 đến nay, lời khai người làm chứng phù hợp với hiện trạng tài sản có trên đất.

Ông L không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất, không có quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục, việc quy chủ sử dụng đất được Ủy ban nhân dân nơi có đất xác định không hợp pháp; Ông T1, ông Q có quá trình quản lý, sử dụng công khai liên tục trong một thời gian dài nhưng các tài liệu về nguồn gốc đất của ông T1 và ông Q cung cấp không phải là một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (Điều 100 Luật Đất đai 2013, Điều 137 Luật đất đai 2024). Căn cứ hồ sơ địa chính và Sổ mục kê, ông T1, ông Q chưa đăng ký kê khai sử dụng đất, chưa được quy chủ sử dụng và không đủ các điều kiện để xem xét công nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp tranh chấp đất không có giấy tờ theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013, Điều 138 Luật Đất đai 2024 và Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ – CP, Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Như vậy, theo quy định của pháp luật Đất đai thì chưa đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông T1, ông Q. Do đó Bản án sơ thẩm không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của Bị đơn là có căn cứ.

Ủy ban nhân dân xã T xác định là đất bằng chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã Q nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh các thửa đất thuộc đất công và việc được chuyển giao quyền quản lý sử dụng. Các tài liệu địa chính thể hiện tại thời điểm lập bản đồ địa chính năm 1997 và sổ mục kê năm 1999 không có thông tin quy chủ trong khi đất đã được người dân khai hoang sử dụng, cho thấy Ủy ban nhân dân không ghi nhận hiện trạng sử dụng đất của người dân là trái với nguyên tắc quản lý đất đai theo Điều 14 Luật đất đai 2003. Thực tế nguồn gốc là đất hoang và hộ dân đã sử dụng từ trước đó, ông T1 có quá trình khai hoang phù hợp với chính sách đất đai khuyến khích khai hoang phục hóa của Nhà nước tại thời điểm, việc sử dụng đất của ông Q, ông T1 không bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Trên thực tế ông T1 hiện đang sử dụng thửa số 44, ông Q đang sử dụng thửa 42, 42 cùng tờ bản đồ số 43, xã T và đều có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất, nên tạm giao quyền sử dụng thửa số thửa 42 diện tích 8.495m², thửa 43 diện tích 5.899m² theo hiện trạng sử dụng cho ông Q và tạm giao thửa 44 diện tích 13.198m² cho ông T1 sử dụng là phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Minh Q, ông Lê Cát T1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Khánh Hòa.

3. Về chi phí tố tụng:

Số tiền 9.301.000 đồng chi phí thẩm định, định giá, trích đo bản đồ địa chính, mỗi bên đương sự phải chịu số tiền 3.100.000 đồng (*Ba triệu một trăm đồng*). Ông L đã nộp tạm ứng nên ông Q, ông T1 mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L số tiền 3.100.000 đồng.

4. Về án phí dân sự:

-Án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Bạch Huy L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên Bị đơn ông Lê Cát T1, ông Trịnh Minh Q mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông L, ông Q thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn nên được miễn tiền án phí sơ thẩm.

-Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo ông Lê Cát T1, ông Trịnh Minh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Ông Q thuộc diện người cao tuổi được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên không phải hoàn tiền.

Ông Bạch Huy L thuộc diện người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 148, Điều 165; Điều 200; Điều 227; Điều 228; Điều 273; khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, Điều 101, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 137, Điều 138 Luật đất đai 2024; Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Bạch Huy L; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Minh Q, ông Lê Cát

T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Khánh Hòa. Cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bạch Huy L đối với bị đơn ông Trịnh Minh Q, ông Lê Cát T1 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với quyền sử dụng diện tích 8.495m² thửa số 42, diện tích 5.899m² thửa số 43, diện tích 13.198m² thửa số 44, cùng tờ bản đồ số 43, xã T.

2. Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Cát T1 đối với diện tích 13.198m² thửa 44, tờ bản đồ số 43, xã T; Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Trịnh Minh Q đối với diện tích 8.495m² thửa số 42, diện tích 5.899m² thửa số 43, cùng tờ bản đồ số 43, xã T.

Tạm giao quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Minh Q đối với diện tích 8.495m² thửa 42, diện tích 5.899m² thửa 43 cùng tờ bản đồ số 43, xã T được xác định bởi các mốc giới (1, 2, 3, 10, 7, 8, 9) theo trích đo bản đồ địa chính số 516 ngày 17/4/2024 của Văn phòng Đ2 Chi nhánh T7.

Tạm giao quyền sử dụng đất cho ông Lê Cát T1 đối với diện tích 13.198m² thửa 44, tờ bản đồ 43, xã T được xác định bởi các mốc giới (3, 3', 11, 12, 4', 4, 5, 6, 7, 10) theo trích đo bản đồ địa chính 516 ngày 17/4/2024 của Văn phòng Đ2 Chi nhánh T7.

(*Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo*)

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trịnh Minh Q, ông Lê Cát T1 mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bạch Huy L số tiền 3.100.000 đồng (*Ba triệu một trăm ngàn đồng*) chi phí thẩm định, định giá, trích đo bản đồ địa chính.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bạch Huy L, ông Trịnh Minh Q.

Hoàn trả cho ông Bạch Huy L số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0002251 ngày 08/01/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 – Khánh Hoà).

Ông Lê Cát T1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002345 ngày 15/5/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 – Khánh Hoà).

-Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Lê Cát T1 số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002703 ngày 22/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 luật thi hành án dân sự thì Người được thi hành án và 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22/4/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- TAND khu vực 8 – Khánh Hoà;
- THADS Khánh Hoà;
- Các Đương sự;
- Phòng GD,KT,TT&THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS, án văn.

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

Phạm Thị Anh Trang