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

Bản án số: **324**/2025/DS-PT
Ngày: 13-11-2025
V/v: Tranh chấp đất đai

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: Bà Vũ Thị Thanh Hòa.

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín

Ông Phạm Thái Bình.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Thanh Huyền - Thư ký 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 13 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 (Số 200 Phạm Hùng, phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp đất đai"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết (nay là Toà án nhân dân khu vực 10-Lâm Đồng) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 429/2025/QĐ-PT ngày 27/10/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hải C, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 107 Võ Chí Công, phường H, tỉnh L.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Khu phố Tiến An, phường T, tỉnh L.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Khu phố Tiến An, phường T, tỉnh L.

2/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Khu phố Tiến Hải, phường T, tỉnh L.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Minh C1, Luật sư Chi nhánh Văn phòng Luật sư Nguyễn C1 & cộng sự.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn trình bày: Diện tích đất hiện ông Trần Hải C đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của vợ chồng ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1. Vào năm 2015, ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2002 với ông Vũ Ngọc T và bà Trần Thị T1.Tại Bản án sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết tuyên hủy hợp đồng này và buộc ông Đ, bà L1 phải trả tiền theo giá thị trường cho ông Vũ Ngọc T và các đồng thừa kế của bà Trần Thị T1, xác định lỗi 100% thuộc về ông Đ, bà L1. Tại Bản án phúc thẩm số 47/2017/DS-PT ngày 22/3/2018: Xác định lỗi theo tỷ lệ 70/30 và giảm số tiền phải trả từ 1.725.036.000 đồng xuống còn 1.235.125.000 đồng. Đến năm 2018, Uỷ ban nhân dân xã T ra Quyết định 120/QĐ-UBND ngày 06/07/2018 xác định đây là đất do Nhà nước quản lý thì ông Đ và bà L1 đã khởi kiện Uỷ ban nhân dân xã T. Tại Bản án hành chính sơ thẩm 01/2019/HC-ST ngày 20/9/2019 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết, Tòa án tuyên hủy Quyết định 120/QĐ-UBND và xác định đất thuộc về ông Đ và bà L1.

Giữa ông C và vợ chồng ông Đ, bà L1 có thoả thuận về thù lao uỷ quyền và có tranh chấp nên tại Bản án sơ thẩm số 62/2022/DSST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã tuyên buộc ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 phải giao cho ông C diện tích 1.015,1 m^2 , thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105 theo Giấy chứng nhận số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH 00003, do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/4/2022 đứng tên ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 (có bản đồ kèm theo bản án). Tại Bản án phúc thẩm số 64/2023/DS-PT ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã tuyên buộc ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 phải giao cho ông C diện tích 1.015,1 m^2, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105 theo Giấy chứng nhận số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH 00003 ngày 12/04/2022 nói trên (có bản đồ kèm theo bản án).

Đến ngày 03/8/2023, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết phối hợp với các cơ quan chức năng cùng bị đơn ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 đã tiến hành giao 1.015,1m^2 đất, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105, tọa lạc tại thôn Tiến An, xã T, thành phố P, tỉnh B theo Bản án số 64/2023/DS-PT ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận cho ông C theo Biên bản (về việc giao, nhận quyền sử dụng đất) vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 03/8/2023.

Ông C đã tiếp nhận và quản lý sử dụng đất của mình, tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất thì có bà Nguyễn Thị Y đã vô cớ ra ngăn cản ông C sử dụng đất. Bà Y đã ra rào lại và không cho ông C sử dụng diện tích 268,4m^2 đất nằm trong

1.015,1m^2 đất, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105, tọa lạc tại thôn Tiến An, xã T, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận mà ông được nhận theo Bản án số 64/2023/DS-PT ngày 31/05/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận nói trên. Bà Y ngăn cản và không cho ông C đổ đất, trồng cây lên đất của mình, bà Y đã bao chiếm và lập hàng rào thép gai trên 268,4m^2 đất, không cho ông C thực hiện các quyền quản lý sử dụng đất của mình, gây thiệt hại về các lợi ích hợp pháp của ông C.

Nay ông Trần Hải C yêu cầu Toà án giải quyết tuyên buộc bà Nguyễn Thị Y phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông đối với diện tích 268,4m^2 đất nằm trong diện tích 1.015,1 m^2, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105 theo Giấy chứng nhận số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH 00003, do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/4/2022 đứng tên ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 mà ông C đã được trả thù lao uỷ quyền theo Bản án số 62/2022/DSST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết và Bản án số 64/2023/DS-PT ngày 31/05/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận; buộc bà Y phải tháo dỡ các trụ rào và dây kẽm gai đã rào trên diện tích đất 268,4m^2, trả lại cho ông diện tích đất nêu trên theo bản trích đo vẽ do Công ty TNHH TV-DVKS-Đo đạc HTB ban hành ngày 03/01/2025.

Đối với chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng và chi phí đo vẽ bản đồ là 3.528.000 đồng, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn trình bày:

Vào năm 1988, gia đình bà Y theo diện kinh tế mới dọn về sống tại thôn Tiến An, xã T, thành phố P, tỉnh B cho đến nay. Từ năm 1988 đến năm 1989 gia đình bà Y có khai hoang một thửa đất với kích thước chiều ngang 12 mét, chiều dài 20 mét, với tổng diện tích là 240 m^2, mảnh đất đối diện nhà bà Y, tại thôn Tiến An, xã T, thành phố P có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp: Biển Đông

+ Hướng Tây giáp: Đường Lạc Long Quân

+ Hướng Nam giáp: Hộ nhà ông Phạm Đ

+ Hướng Bắc giáp: Hộ nhà bà Bảy

Hộ ông Phạm Đ sau này chuyển nhà đi đâu, gia đình bà Y không biết. Thời gian gần đây, gia đình bà Y có nghe tin là hộ ông Phạm Đ đã chuyển nhượng đất và chuyển nhượng luôn phần đất của gia đình bà Y, gia đình bà Y không hề hay biết, cũng như không nhận được thông báo gì từ phía hộ ông Phạm Đ. Trên thực tế, thửa đất trên gia đình bà Y vẫn quản lý, cải tạo từ năm 1989 cho đến nay, vẫn có rào ranh đất với đất hộ nhà ông Phạm Đ.

Năm 2021, ông Huỳnh Trung H, sinh năm 1965 tự xưng là người đã mua đất đến đo đất và đo luôn phần đất của gia đình bà Y nhưng bà Y ngăn lại. Sau đó ông Huỳnh Trung H có thoả thuận sẽ trả cho gia đình bà Y là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn). Gia đình bà Y có đồng ý với ông Huỳnh Trung H về thỏa thuận trên, viết giấy cam kết trong vòng 10 ngày sẽ đưa đủ số tiền kể từ ngày 03/02/2021. Nhưng kể từ đó cho đến nay, gia đình bà Y không thấy ông Huỳnh Trung H xuất hiện cũng chưa nhận được tiền từ ông Huỳnh Trung H theo như thỏa thuận.

Đến ngày 17/10/2024, ông Trần Hải C tự ý đem xe múc, xe ủi tới san lấp xâm phạm lên đất của gia đình bà Y. Gia đình bà Y đã ngăn lại, không cho ông Trần Hải C thực hiện hành vi sai trái, coi thường pháp luật này. Trong cùng ngày thì đã có đại diện cán bộ địa chính và cán bộ tài nguyên môi trường của Ủy ban nhân dân xã T đến lập biên bản làm việc.

Ngày 21/10/2024, Ủy ban nhân dân xã T có mời phía ông C và gia đình bà Y làm việc thì được thông báo gia đình ông Phạm Đ đã thuê ông Trần Hải C làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mảnh đất 2030,2m^2, trong đó có khoảng 200m^2 đất của gia đình bà Y.

Nay ông Trần Hải C khởi kiện bà Y về việc: Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và phải tháo dỡ các trụ rào và dây kẽm gai đã rào, trả lại cho ông diện tích đất 268,4m^2 theo bản trích đo vẽ do Công ty TNHH TV-DVKS-Đo đạc HTB ban hành ngày 03/01/2025 thì bà Y không đồng ý với các lý do như sau:

Thứ nhất, hộ ông Phạm Đ dọn đến đó sinh sống sau gia đình bà Y, cất nhà trên mảnh đất khoảng tầm 300m^2 gần mặt biển. Trên mảnh đất 2030,2m^2 có tới mấy hộ cùng sử dụng chứ không phải riêng hộ ông Phạm Đ, sau này các hộ đó đã chuyển đi nơi khác. Mảnh đất khoảng 200m^2 là dính liền với mảnh đất gia đình bà Y đang ở hiện tại. Sau này Nhà nước phóng con đường ĐT 719 (nay là đường Lạc Long Quân) nên mảnh đất gia đình bị đơn bị tách làm hai. Hiện tại gia đình bà Y đang sinh sống đối diện với diện tích đất tranh chấp từ năm 1988 cho tới bây giờ. Phía hộ ông Đ biết rất rõ, nhưng cố tình khai gian để chiếm đất của gia đình bị đơn, là hành vi vi phạm pháp luật nghiêm trọng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 269, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải C.

Buộc bà Nguyễn Thị Y phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Trần Hải C đối với diện tích 268,4m^2 đất nằm trong diện tích 1.015,1 m^2, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105 tại thôn Tiến An, xã T, thành phố P, theo Giấy chứng nhận số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH 00003, do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/4/2022 đứng tên ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 mà ông Trần Hải C đã được trả thù lao uỷ quyền theo Bản án số 62/2022/DSST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết và Bản án số 64/2023/DS-PT ngày 31/05/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Buộc bà Nguyễn Thị Y phải tháo dỡ các trụ cọc, trụ bê tông và dây kẽm gai đã rào trên diện tích đất 268,4 m^2, trả lại diện tích đất 268,4 m^2 tại thôn Tiến An, xã T, thành phố P có vị trí, mốc ranh "5-6-7-8-5" theo bản trích đo bản đồ vị trí khu đất do Công ty TNHH TV-DVKS -Đo đạc HTB ban hành ngày 03/01/2025 cho ông Trần Hải C quản lý, sử dụng theo quy định.

Kèm theo bản án là Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty trách nhiệm hữu hạn TV-DV KS-Đo đạc HTB ban hành ngày 03/01/2025.

2. Về chi phí tố tụng khác:

Bà Nguyễn Thị Y phải hoàn trả lại cho ông Trần Hải C số tiền chi phí tố tụng là 7.528.000 đồng (Bảy triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

Miễn nộp tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với bà Nguyễn Thị Y.

Ông Trần Hải C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Hải C số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002356 ngày 13/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Ngoài ra còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 23 tháng 5 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Y kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết vì Toà sơ thẩm thu thập và đánh giá chứng cứ không đầy đủ, vi phạm tố tụng và áp dụng không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định vì cấp sơ thẩm thu thập, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Đ là thiếu sót không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm và gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, bởi vì các lý do sau:

+ Bị đơn đã có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số CV 069420 do UBND thành phố P cấp ngày 12/4/2022 cho ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L1 nhưng Tòa án sơ thẩm không thụ lý giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng.

+ Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không triệu tập các nhân chứng (do bà Nguyễn Thị Y đề nghị) để làm rõ nguồn gốc đất là vi nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã T và cơ quan đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng là không thể làm rõ các tình tiết của vụ án, có thể gây ảnh hưởng đến lợi ích công vì trước đây Ủy ban nhân dân xã T đã xác định phần đất tranh chấp là đất do Nhà nước quản lý.

+ Yêu cầu phải xem xét lại tất cả các bản án (dân sự và hành chính) có liên quan thì mới làm rõ được sự thật khách quan và bản án tuyên mới thấu tình đạt lý.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và buộc bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại diện tích 268,4m^2/1.015,1m^2 cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Bản án số 62/2022/DS-ST ngày 18/12/2022 của TAND thành phố Phan Thiết và Bản án số 67/2023/DS-PT ngày 31/5/2023 của TAND tỉnh Bình Thuận giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn ông Trần Hải C và bị đơn ông Phạm Đ và ông Nguyễn Thị L1 đã tuyên xử: buộc ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L1 phải trả thù lao ủy quyền cho ông Trần Hải C là **1.015,1m^2/2.030,2m^2** đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ 105, thuộc thôn Tiến An, xã T, thành phố P, tỉnh B. Thửa đất được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 069420 ngày 12/4/2022 cho ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L1. Đất có tứ cận: đông giáp biển Đông, tây giáp đường Lạc Long Quân, nam giáp đường bê tông, bắc giáp thửa đất

số 13 (có trích đo bản đồ kèm theo), vị trí đất được đánh dấu 14^{-2} để làm căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết (nay Tòa án nhân dân khu vực 10-Lâm Đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Y làm trong thời hạn luật định và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi của bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai với bà Nguyễn Thị Y. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thôn Tiến An, xã T, thành phố P, tỉnh B, nay là khu phố Tiến An, phường T, tỉnh L. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10-Lâm Đồng) thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền. Việc xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm điều tra, xác minh, thu thập, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Đ là thiếu sót không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm; dẫn đến việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc đất: Diện tích đất hiện ông Trần Hải C đang quản lý sử dụng là 1.015,1m^2, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105 theo Giấy chứng nhận số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH 00003, do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp

ngày 12/4/2022 đứng tên ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 mà ông C đã được trả thù lao uỷ quyền theo Bản án số 62/2022/DSST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết và Bản án số 64/2023/DS-PT ngày 31/05/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận. Ngày 03/8/2023, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết phối hợp với các cơ quan chức năng đã tiến hành giao 1.015,1m^2 đất nói trên cho ông Trần Hải C.

Trong quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Y đã dùng một số cọc, trụ bê tông và kéo dây kẽm gai rào trên diện tích đất 268,4m^2, cản trở ông C sử dụng quyền sử dụng đất của mình. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2025 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết thể hiện: phần diện tích đất đang tranh chấp hiện bà Y dùng cọc và trụ bê tông, kéo dây kẽm gai rào xung quanh diện tích 268,4m^2, có vị trí, mốc ranh "5-6-7-8-5" theo bản trích đo bản đồ vị trí khu đất do Công ty TNHH TV- DVKS-Đo đạc HTB ban hành ngày 18/9/2025.

[3.2] Bà Y cho rằng từ năm 1988 đến năm 1989, gia đình bà Y có khai hoang diện tích đất với kích thước chiều ngang 12 mét, chiều dài 20 mét, với tổng diện tích là khoảng 240m^2, đối diện nhà bà Y đang ở tại thôn Tiến An, xã T, thành phố P. Thửa đất này gia đình bà Y vẫn quản lý cải tạo từ năm 1989 cho đến nay, tuy nhiên bà Y không đăng ký sử dụng đất tại địa phương cũng như không có chứng cứ chứng minh diện tích 240m^2 nói trên do bà khai hoang.

[3.3] Tại Bản án số 62/2022/DS-ST ngày 18/12/2022 của TAND thành phố Phan Thiết và Bản án số 67/2023/DS-PT ngày 31/5/2023 của TAND tỉnh Bình Thuận giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn ông Trần Hải C và bị đơn ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 đã tuyên xử: buộc ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L1 phải trả thù lao ủy quyền cho ông Trần Hải C là diện tích **1.015,1m^2/2.030,2m^2** thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ 105, toạ lạc tại thôn Tiến An, xã T, thành phố P, tỉnh B, đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 069420 ngày 12/4/2022 cho ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L1. Diện tích này đã được cơ quan thi hành án giao cho ông C, đồng thời hiện nay vợ chồng ông Đ không có tranh chấp với ông C nên Tòa án sơ thẩm không đưa vợ chồng ông Đ vào tham gia tố tụng cũng không làm thay đổi bản chất vụ án và không ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông Đ.

[3.4] Trong quá trình ông Phạm Đ quản lý sử dụng diện tích đất **2.030,2m^2** tại thửa đất số 14, trong đó bao gồm phần diện tích đất tranh chấp hiện nay thì vào ngày 06/07/2018, UBND xã T ra Quyết định 120/QĐ-UBND ngăn chặn việc sử dụng đất của ông Đ vì Ủy ban xác định đây là đất do Nhà nước quản lý. Do đó, vợ chồng ông Đ đã khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án hủy Quyết định

120/QĐ-UBND nêu trên. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2019/HC-ST ngày 20/9/2019 của TAND thành phố Phan Thiết đã tuyên xử: Hủy Quyết định 120/QĐ-UBND và xác định diện đất này là do vợ chồng ông Đ khai hoang, sử dụng. Đến nay, bản án trên đã có hiệu lực pháp luật, UBND xã T đã xác định lại nguồn gốc đất và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đ đối với diện tích đất nêu trên. Vì vậy, việc phía bị đơn cho rằng, Tòa án sơ thẩm không đưa UBND xã T và cơ quan đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng là gây ảnh hưởng đến lợi ích công vì đây là đất do Nhà nước quản lý là không có căn cứ. Mặt khác, việc bị đơn cho rằng đất tranh chấp là đất do Nhà nước quản lý cũng mâu thuẫn với lời khai của chính bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án rằng đất tranh chấp là do bị đơn khai hoang.

[3.5] Tại cấp phúc thẩm, ông Trần Hải C yêu cầu tiến hành xem xét thẩm định và đo đạc lại vị trí diện tích đất tranh chấp. Tại biên bản thẩm định xác định tài sản trên đất như biên bản cấp sơ thẩm đã xem xét. Công ty TNHH TV- DVKS - Đo đạc HTB cũng đã có bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất đề ngày 18/9/2025 thể hiện: phần diện tích bà Y dùng cọc và trụ bê tông kéo dây kẽm gai rào xung quanh diện tích 268,4 m^2 nằm toàn bộ trong phần diện tích đất 1.015,1m^2 thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105 theo Giấy chứng nhận số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH 00003, do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/4/2022 đứng tên ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 và đã được giao cho ông C như trên, thuộc trường hợp đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Mặc dù ông C chưa thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nhưng căn cứ vào khoản 2 Điều 221 Bộ luật dân sự thì ông C là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất tranh chấp theo bản án đã có hiệu lực của Tòa án. Đến nay phía bị đơn cũng chưa thực hiện thủ tục đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm các bản án trên, do đó việc Tòa án sơ thẩm không triệu tập các nhân chứng mà bị đơn đề nghị không làm thay đổi bản chất vụ án.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng việc bị đơn đã có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 069420 do UBND thành phố P cấp ngày 12/4/2022 cho ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L1 nhưng Tòa án sơ thẩm không thụ lý giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, căn cứ theo hướng dẫn tại Tiểu mục 1 Mục 3 Công văn 196/TANDTC-PC năm 2023 của TAND tối cao thì đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án sơ

thẩm không xác định yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là yêu cầu phản tố là đúng hướng dẫn nêu trên.

[5] Tại buổi xem xét thẩm định do Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thực hiện vào ngày 18/9/2025, bà Châu Thị C2 (không phải đương sự trong vụ án, là người dân ở địa phương) đã ra chỉ ranh cho rằng trong phần đất được giao cho ông C nêu trên có diện tích đất 211,9m^2 (được thể hiện trên bản vẽ) là của bà khai hoang và việc ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Tuy nhiên, nội dung này không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm, bà C2 cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh đất là do bà khai hoang. Nếu bà C2 có tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án độc lập.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xem xét lại tất cả các bản án dân sự và bản án hành chính sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật có liên quan trong vụ án là không có căn cứ và vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm theo Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Bà Nguyễn Thị Y cho rằng trong 1.015,1m^2 đất có diện tích khoảng 268,4m^2 là của bà, nếu bà không đồng tình với các bản án nêu trên thì đề nghị Toà án nhân dân có thẩm quyền xem xét lại các bản án đó theo thủ tục giám đốc thẩm (khi thời hiệu còn) hoặc tái thẩm (khi có căn cứ).

Chính vì vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải C là có căn cứ.

Từ những phân tích trên thấy rằng, kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Y về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Ý kiến và đề nghị của đại diện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự và chi phí tố tụng:

[9.1] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định. Do bà Nguyễn Thị Y là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định.

[9.2] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Do bà Y là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí và đã có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí cho bà Y.

[9.3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tại cấp phúc thẩm do ông Trần Hải C tự nguyện chịu và đã nộp đủ theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét theo trình tự phúc thẩm; các quyết định này 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 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10-Lâm Đồng).

2. Áp dụng: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 269, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hải C.

Buộc bà Nguyễn Thị Y phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Trần Hải C đối với diện tích 268,4m^2 đất nằm trong diện tích 1.015,1 m^2 , thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105 tại thôn Tiến An, xã T, thành phố P, tỉnh B (cũ) theo Giấy chứng nhận số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH 00003, do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/4/2022 đứng tên ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L1 mà ông Trần Hải C đã được trả thù lao uỷ quyền theo Bản án số 62/2022/DSST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết và Bản án số 64/2023/DS-PT ngày 31/05/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Buộc bà Nguyễn Thị Y phải tháo dỡ các trụ cọc, trụ bê tông và dây kẽm gai đã rào trên diện tích đất 268,4 m^2 , trả lại diện tích đất nêu trên tại thôn Tiến An, xã T, thành phố P, tỉnh B (cũ) có vị trí, mốc ranh "5-6-7-8-5" theo bản trích đo bản đồ vị trí khu đất do Công ty TNHH TV- DVKS - Đo đạc HTB ban hành ngày 18/9/2025 cho ông Trần Hải C quản lý, sử dụng theo quy định.

Kèm theo bản án là Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty trách nhiệm hữu hạn TV-DV KS - Đo đạc HTB ban hành ngày 18/9/2025.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1 Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Y được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Hải C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Hải C số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002356 ngày 13/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

3.2 Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Y được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3.3 Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc: Bà Nguyễn Thị Y phải hoàn trả lại cho ông Trần Hải C số tiền chi phí tố tụng là 7.528.000 đồng (Bảy triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm ông Trần Hải C tự nguyện chịu và đã nộp đủ theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả 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, Điều 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13/11/2025).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 10;
- VKSND khu vực 10;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

(đã ký)

Vũ Thị Thanh Hòa